Philippe **FAVRE-REGUILLON**
Expert MRICS, REV

Virginie **MOREL**
Avocat au barreau de Lyon

La méthode du compte à rebours

Plaidoyer pour un emploi approprié, raisonné et décomplexé de la méthode d'évaluation par le compte à rebours(ou budget promoteur). Revue pratique de jurisprudence.

Il y a bientôt un quart de siècle, des auteurs de renom[1] faisaient déjà état du fait que la méthode par le compte à rebours, de plus en plus souvent adoptée par de nombreux praticiens aux fins de définition de la valeur vénale, demeurait pourtant peu prisée des tribunaux.

Force est de constater que, selon les juridictions, qu'elles soient en charge des problématiques d'expropriation, de préemption ou d'autres contentieux portant sur des règlements plus courants de succession et de communauté, les *a priori* sur ce type d'approche expertale sont plus ou moins prononcés.

Les conclusions techniques des différents intervenants à l'acte d'évaluation, agents du domaine et experts privés comme judiciaires, sur lesquelles s'appuient les décisions rendues par nos juridictions, diffèrent souvent et pour cause. Elles ne découlent pas des mêmes directives, issues de deux ouvrages distincts : la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et la Charte de l'évaluation du domaine.

Pour autant, les méthodes à rebours, qu'elles soient désignées comme de la charge foncière, du budget ou encore du bilan promoteur, voire lotisseur s'il s'agit d'aménagement ou encore de la mal nommée sinon le plus souvent inachevée approche de la récupération foncière, ne sont qu'une pratique courante de la part de l'ensemble des acteurs du secteur immobilier qui en font usage quotidiennement ! Il ne saurait, de toute évidence, en être autrement du monde judiciaire.

La revue de jurisprudence

Les juridictions judiciaires, statuant en matière d'expropriation et de

1- *«L'estimation des immeubles par la récupération foncière»*, AJDI 1994, p. 903, par Philippe Malaquin et Christophe Berthet.

ADL 08 10_2018.indd 162 26/09/2018 18:03

préemption, font majoritairement encore application de la méthode par comparaison, évaluant les biens immobiliers en les comparant avec des termes constitués par des mutations de biens de même nature.

Pourtant, certaines juridictions du fond en ont révélé les limites en matière de juste définition de la valeur vénale[2]. Rompant avec la tradition, elles ont fait application d'approches évaluatives procédant d'une logique de compte à rebours.

En effet, le juge de l'expropriation choisit souverainement la méthode d'évaluation des biens qu'il juge la plus adaptée[3], cette jurisprudence étant constante.

Un arrêt[4] de la cour d'appel de Montpellier, daté de 2010 avait déjà contribué à noircir les pages d'éminentes revues aussi bien juridiques que professionnelles. La décision de retenir l'emploi de la méthode du compte à rebours, la valorisation se révélant impossible par comparaison, fut alors identifiée comme étant une position totalement novatrice de la part d'une chambre des expropriations.

Cette cour de renvoi, saisie après que la Cour de cassation[5] eut cassé un précédent arrêt[6], confirmait la position initialement retenue et précisait alors que *«la méthode dite "promoteur" citée par l'exproprié avec prise en compte du prix de commercialisation envisagé moins frais d'aménagement (…) est une indication et qu'il convient de prendre en compte une moyenne entre toutes ces références (…)»*. Pour autant, la tendance était depuis longtemps déjà, nationale.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans une affaire d'expropriation, confirmait en 2002[7] l'emploi de la méthode de la charge foncière et ce, au détriment de la méthode d'indemnisation fondée sur la superficie totale. Le message était clair, *«le terrain devant être évalué en fonction de ses qualités et ses capacités (…) le juge devant tenir compte des possibilités légales*

2- Charte de l'expertise en valeur vénale, 5e éd., mars 2017 : *«La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression».*

3- Cass. 3e civ., 18 mars 1974, n° 73-70.125 ; Cass. 3e civ., 14 nov. 1991, n° 90-70.274

4- CA Montpellier, chambre des expropriations, 13 juillet 2010, n° 05/00045. Voir également AJDI 2011, p. 278, *«La méthode dite promoteur a-t-elle de l'avenir pour la fixation des indemnités d'expropriation ?»*, par Alain Lévy, avocat au barreau de Paris et *«Arrêt de la Cour d'appel de Montpellier du 13 juillet 2010 : revirement ou épiphénomène ?»* par Frédéric Lévy et Michaël Moussault, avocats, études foncières, n° 152, juillet-août 2011.

5- Cass. 3e civ., 12 oct. 2005, n° 04-70.126.

6- CA Aix-en-Provence, 24 mai 2004.

7- CA Aix-en-Provence, 16 avril 2002, JurisData n°2002/184932.

ADL 08 10_2018.indd 163 26/09/2018 18:03

et effectives de construction». Il s'agissait là, tout de même, de quelques 13 500 m² de SHON.

Quelques années plus tard, en 2008, la cour d'appel de Versailles[8], dans une autre affaire d'expropriation concernant un terrain accueillant entrepôts, ateliers et bureaux présents au sein d'une zone d'aménagement concerté du centre-ville, suivit l'argumentation du commissaire du gouvernement au motif *«qu'en l'absence de COS, la valeur du terrain ne peut être recherchée qu'en fonction des droits à construire, lesquels sont de 2 750,57 m² SHON (...) que cette dernière superficie de 2 750,57 m² doit seule être retenue en l'absence de dépôt d'une demande de permis de construire»*. Il est intéressant, en premier lieu, de constater que la cour n'a, en l'espèce, eu nul besoin de se voir produire un permis de construire mais seulement une étude consolidant la surface possiblement constructible. De plus, la cour alla jusqu'à prendre en compte *«le bilan promoteur de l'opération»* produit par la SCI expropriée *«incluant une SHON de 2 945 m² légèrement supérieure à celle-ci-dessus retenue»* mais également des références de mutations estimées comparables exprimées en m² SHON pour *in fine*, fixer une valeur nettement supérieure à celle du juge de première instance.

En octobre 2009, la cour d'appel de Lyon[9] confirmait cette approche dans la mesure où *«l'acte de vente prévoyait après démolition de l'immeuble existant la construction d'un programme immobilier collectif ; qu'il convient de retenir comme termes de comparaison des acquisitions effectuées par des professionnels dans les mêmes conditions»*. Il est vrai, et jamais inutile de le répéter, qu'en matière d'évaluation il est préférable d'éviter de comparer des choux et des carottes. Surtout si la méthode par comparaison est privilégiée !

La cour d'appel de Riom avait été tentée d'adopter une position similaire dès le mois suivant[10], alors empêchée par le retournement majeur de marché et se justifiant au motif *«qu'écartant une opération de promotion immobilière de grande ampleur non compatible avec le marché actuel, la valeur vénale de l'ensemble doit être estimée en fonction de celle des immeubles construits»*. La méthode à rebours, et ce quel qu'en soit le sujet, promotion ou aménagement, a ses évidentes limites à l'instar de toutes les méthodes. Nous y reviendrons.

Poursuivant notre tour de France du côté de la Bretagne cette fois, la

8- CA Versailles, 11 mars 2008, n° 07/04253.

9- CA Lyon, 12 oct. 2009, n° 08/08737.

10- CA Riom 2e civ., 3 novembre 2009, RG n° 04-03007.

ADL 08 10_2018.indd 164 26/09/2018 18:03

cour d'appel de Rennes[11] validait en 2010, dans un contexte d'évaluation de terrain nu (et à défaut d'éléments de comparaison utiles) la méthode d'évaluation dite *«bilan promoteur»*, qui consistait pour cette juridiction *«à déduire du prix de vente attendu du produit fini l'ensemble des coûts de l'opération de promotion, pour parvenir au solde constituant la valeur du terrain»*. Les parties n'ayant pas discuté utilement cette estimation, elle fut retenue par le jugement initial puis confirmée en appel.

La cour d'appel de Lyon[12], en 2012, rejetant l'emploi de la méthode d'évaluation dite *«promoteur»*, le faisait au motif que *«la méthode par comparaison doit être appliquée par le juge de l'expropriation à chaque fois que cela est possible, ce qui est le cas en l'espèce où des termes de comparaison probants sont versés au débat»*. Ce type de décision est loin d'être unique et il est évident que lorsque les références comparables sont existantes, dans la mesure où elles sont parfaitement appropriées, et seulement lorsqu'elles le sont, alors pourquoi faudrait-il faire compliqué quand il est possible de faire simple ? Le propos est ici volontairement ironique, tellement il est peu probable, si ce n'est impossible, de rencontrer deux cas semblables en matière de définition de droits à construire et *de facto*, de valorisation s'y rapportant. C'est bien là une des limites évidentes à l'approche comparative[13]. Nous nous attarderons sur ce point, également.

Plus au nord cette fois, la cour d'appel de Douai[14] validait en 2016 ce qu'elle qualifiait de *«méthode dite du bilan promoteur, encore appelée compte à rebours»*. Elle jugeait ainsi qu'il n'était *«pas opportun de remettre en cause cette méthode d'évaluation, dès lors qu'il n'existe pas de termes de comparaison précis et pertinents, qu'à la date d'évaluation, la construction sur le terrain concerné était déjà avancée, et que cette méthode prend en compte une logique économique réaliste qui ne peut être négligée»*.

La cour d'appel de Versailles, chambre de l'expropriation, rejetant en ce début d'année 2018, l'emploi de la méthode[15], nuançait sa décision en la rappelant cependant utilisable *«de manière exceptionnelle, à défaut de termes de comparaison utiles permettant l'application de la méthode par comparaison»*.

11- CA Rennes, 7 sept. 2010, n° 09/04841.

12- CA Lyon, ch. de l'expropriation, 3 avril 2012, n° 11/05167.

13- CA Aix-en-Provence, 16 avril 2002, JurisData n° 2002/184932 : Dans cette affaire, la cour allait jusqu'à rejeter une référence concernant pourtant le même parc d'activités logistique, au motif *«de la différence de superficie»* (17 hectares concernant la référence avancée vs 2,7 hectares concernant le tènement concerné) *«et l'absence de connaissance du sous-sol et de la configuration du site cité à titre de référence»*.

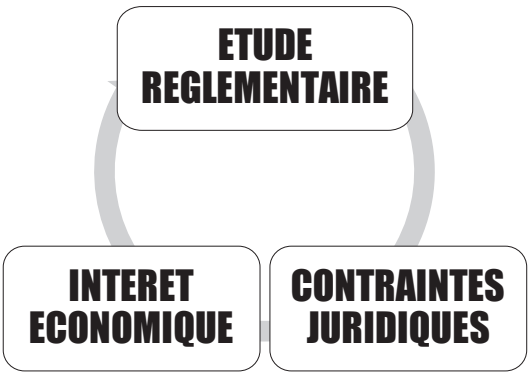
14- CA Douai, 19 mai 2016, n° 15/00106.

15- CA Versailles, 13 fév. 2018, n° 15/04321.

ADL 08 10_2018.indd 165 26/09/2018 18:03

Enfin, une décision également récente du juge de l'expropriation de la capitale des Gaules[16] concernant une problématique de valorisation de bâtiments relatés en mauvais état, mais offrant d'importants droits à construire, rappelait aux parties que le juge *«appréciant souverainement le prix du bien préempté, en utilisant la méthode de son choix, il convient, comme l'indique le Commissaire du Gouvernement, d'évaluer le tènement non par comparaison, mais par la méthode dite de la charge foncière, compte tenu de l'emplacement privilégié des deux parcelles et des règles de constructibilité applicables»*. En l'absence de contestation des parties, il y avait donc lieu de retenir une surface de plancher[17] de 2 400m² tout confondu, comme demandé dans la DIA[18]. *In fine*, il fut retenu la valeur moyenne du m² de surface de plancher, définie sur la base de pas moins de six termes de comparaison, à hauteur de 350 euros/m² SDP, multiplié par la capacité à construire précitée, frais de négociation en sus.

Ces décisions jurisprudentielles mettent en lumière les conditions *sine qua non* de mise en œuvre voire de pertinence du procédé du compte à rebours, qui sont notamment :



16- TGI Lyon, 20 nov. 2017, RG n°17-00035. Décision non définitive frappée d'appel.

17- Il est à souligner là, la prise en compte de la surface *«de plancher»* comme unité de mesure et non pas, comme ce fut certainement reporté par erreur dans le passé, dans certaines études souvent inspirées d'ouvrages de référence où il était fait mention de la surface *«habitable»*. Cette dernière est l'unité de mesure des recettes, exclusivement. Malheureusement, certains écrits laissent des traces presque indélébiles.

18- Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).

ADL 08 10_2018.indd 166 26/09/2018 18:03

Les conditions de mise en œuvre de la méthode du compte à rebours

1.- La condition règlementaire

Sur la base du document d'urbanisme applicable, il est primordial de définir les droits à construire exprimés en m² carrés de surface de plancher (SDP, pour acronyme) dans un contexte de promotion immobilière ou en m² de foncier viabilisables (ou lots) s'il s'agit d'une opération d'aménagement (lotissement). Lesquels droits sont consolidés sur la base de toute pièce estimée probante au regard de sa véracité d'analyse technique (autorisation d'urbanisme, certificat d'urbanisme opérationnel, étude de faisabilité, rapport d'expert immobilier, etc.).

Il convient, à ce stade, d'être extrêmement vigilant sur l'unité de mesure de la valeur : la valorisation d'une surface de projet en deux dimensions (permis d'aménager, notamment) n'a strictement rien à voir avec celle faite en trois dimensions (permis de construire).

Pour que l'image soit plus parlante, illustrons-la avec un terrain d'une contenance de 1 000 m², qui accueillera possiblement au centre de Lyon ou de Paris une tour de plusieurs dizaines d'étages et en situation rurale, difficilement, une construction strictement pavillonnaire d'une élévation *a maxima* à R+1 (2 niveaux). Pour autant, vu du ciel, ce sont des carrés ou des rectangles très semblables et le delta de valorisation ne procède que d'un règlement d'urbanisme qui l'autorise, de surcroit à un moment donné et bien souvent sur une période limitée[19].

2.- La condition économique

L'existence d'un *«effet levier»* qui justifie le remplacement d'un bien ou d'un ensemble de biens immobiliers existant, et ce, quel qu'en soit l'état (vétuste ou pas), par une ou plusieurs constructions nouvelles (élévation, densification, etc.) doit être avéré au regard de la recherche de la juste valeur vénale.

En effet, le différentiel de valeur doit exister, ne serait-ce que pour justifier, à tout le moins financièrement, la réalisation du projet entrepris. Enfin, bien que règlementairement possible (cf. *supra*), le projet doit être consolidé aussi bien sur le plan de sa programmation, adaptée, que de sa faisabilité technique. Il en va ainsi de sa viabilité financière.

19- Il est fait allusion aux nombreux déclassements observés sur des terrains situés en périphérie, qui se sont vu attribuer des zonages nettement plus agricoles et ce, dans le cadre de l'évolution des PLU.

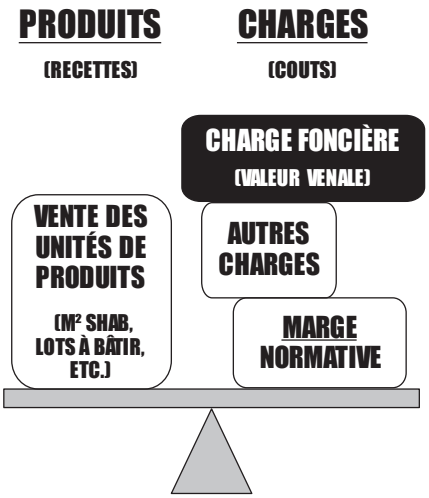
ADL 08 10_2018.indd 167 26/09/2018 18:03

3.- La condition juridique

Les détracteurs du procédé du compte à rebours relèvent sa difficile conciliation avec les exigences du Code de l'expropriation. Les articles L. 321-1, L. 322-1 et L. 322-2 dudit code imposent que *«les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain»* et que les biens soient *«estimés à la date de la décision de première instance»* d'après leur *«consistance (...) à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété»*, dont il découle que la valeur d'une parcelle ne peut être déterminée en fonction de son utilisation future[20]. La méthode du compte à rebours serait aléatoire en ce qu'elle serait fondée sur un calcul financier prospectif et théorique, et spéculerait sur un projet de construction hypothétique ; elle indemniserait donc un préjudice incertain, et prendrait en considération l'utilisation future de la parcelle.

On ne peut pourtant postuler le caractère par principe hypothétique du projet de construction à la base de l'évaluation par la méthode à rebours, celui-ci pouvant avoir un caractère certain, par exemple lorsqu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme prévue dans un acte notarié[21] ou était en cours de réalisation[22]. Tout est affaire d'espèce.

En outre, la méthode à rebours, quelle qu'en soit la dénomination (Cf. Infra) repose sur des données objectives. Il s'agit de déduire des recettes attendues, les charges diverses et la marge, pour obtenir la valeur vénale de l'immeuble, ou charge foncière :



20- Cass. 3e civ., 17 juil. 1997, n° 96-70.175.

21- CA Lyon 12 oct. 2009, n° 08/08737.

22- CA Douai 19 mai 2016, n°15/00106.

ADL 08 10_2018.indd 168 26/09/2018 18:03

Les recettes attendues sont déterminées, d'une part, selon le potentiel de constructibilité de l'immeuble au regard des caractéristiques du bien et la réglementation d'urbanisme et, d'autre part, selon le prix moyen du marché local[23]. Les charges diverses et la marge présentent pour leur part une stabilité certaine, propre à leur conférer un caractère quasi normatif[24]. La valeur vénale de l'immeuble et, conséquemment, le préjudice indemnisé ne sauraient donc être regardés *a priori* comme incertains.

Il ne s'agit pas non plus, de déterminer la valeur du bien selon son utilisation future, mais en fonction de son potentiel de constructibilité, compte tenu des *«possibilités légales et effectives de construction»*, ainsi que le postule l'article L. 322-4 du Code de l'expropriation, et comme a pu le rappeler la cour d'appel d'Aix-en-Provence dans son arrêt d'avril 2002[25].

Enfin, on n'oubliera pas que la méthode du compte à rebours permet une évaluation des biens beaucoup plus proche de la réalité du marché, ce qui répond à l'exigence constitutionnelle du versement d'une juste indemnité[26].

Ainsi, la cour d'appel de Douai relevait-elle, fort à propos, que la méthode du bilan promoteur *«prend en compte une logique économique réaliste qui ne peut être négligée»*[27].

Les définitions des différentes méthodes

La lecture des décisions judiciaires les plus récentes permet bien souvent d'identifier la difficulté manifeste des parties à appréhender les articulations de la méthode à rebours, voire son nécessaire lexique, tant il est vrai que les termes sont nombreux pour définir ce qui procède pourtant d'une même logique.

A ce titre, la coexistence de deux chartes, la première dénommée Charte de l'expertise en évaluation immobilière (5e éd., mars 2017) cosignée par quinze associations majeures représentatives d'experts en évaluation immobilière et celle récente du domaine[28], ne facilite ni la clarté de l'analyse ni la prise de décision judiciaire. Il peut donc être à rappeler prioritairement les définitions de chacun des termes usités.

23- En appliquant au nombre de mètres carrés de SDP pouvant être construits le montant de la charge foncière moyenne au mètre carré, déterminée en fonction des opérations de constructions récentes et comparables dans le même secteur.

24- Les charges diverses varient en fonction du projet réalisable sur le tènement, la marge étant celle communément appliquée par les promoteurs, et présentant un caractère constant.

25- CA Aix-en-Provence, 16 avril 2002, JurisData n°2002/184932.

26- Article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

27- CA Douai 19 mai 2016, N°15/00106.

28- https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/files/Domaine/charte_domaine.pdf

ADL 08 10_2018.indd 169 26/09/2018 18:03

Le budget promoteur

En premier lieu, la Charte de l'expertise en évaluation immobilière cite la méthode du bilan promoteur autrement dénommée, en anglais *«Residual method»*. Appellation il est vrai tellement plus explicite dans la langue de Shakespeare - sous entendant sa condition de "seul résultat" - qu'elle peut l'être dans la langue de Molière. L'ouvrage de référence n'oublie pas les projets d'aménagement, du modeste lotissement privé à l'ambitieuse zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) sous maîtrise d'ouvrage publique en faisant référence cette fois au bilan aménageur lorsqu'il est question d'un ensemble foncier dont les différentes composantes seront ensuite cédées soit à des utilisateurs qui construiront pour eux-mêmes, soit à des promoteurs qui effectueront une construction destinée à être cédée à des acquéreurs finaux.

Quelle que soit la qualité du maître d'ouvrage, la méthode consiste donc bien, dans une logique normative et à partir du prix de vente prévisionnel et global (ou recettes) à en identifier parallèlement les différents coûts (ou charges) grevant l'opération telle que projetée sur la base de ratios dans un premier temps, lesquels se préciseront à l'avancement.

Ceci permet d'aboutir par soustraction et donc *«compte à rebours»* exclusivement, à la valeur vénale du terrain d'assiette, support du projet ambitionné et donc au calcul de sa charge foncière.

Cette dernière charge, propre à l'acquisition du foncier n'en est qu'une parmi tant d'autres mais sa spécificité est bien d'être identifiée, le cas échéant, en dernier.

Il sera relevé à ce stade l'utilisation impropre (ou à tout le moins peu orthodoxe) de *«bilan*[29]*»* promoteur (ou lotisseur) alors qu'il s'agit d'un *«budget»* reportant nombre de produits et de charges et non pas des créances et autres dettes.

La présentation détaillée en ci-contre d'un budget rejoint celle d'un compte de résultat et intègre une nécessaire marge[30] dans le cadre des projets portés par des opérateurs privés.

Les opérations sous maîtrise d'ouvrage publique, déficitaires et/ou faisant l'objet d'importantes participations dans les conditions strictement

29- Le bilan est un document comptable, édité tous les ans, qui synthétise ce que l'entreprise possède. C'est une "photographie" à un instant donné du patrimoine de l'entreprise. Il diffère donc du compte de résultat qui intègre les produits et les charges, articulation comptable nettement plus proche des composantes et de la logique permettant une valorisation à rebours.

30- CA Dijon, 24 juin 2010, n°09/01896. Cette décision, très renseignée sur le plan technique, fait mention du travail d'un collège d'experts, lequel avait déterminé un prix de revient de l'opération, marge comprise.

ADL 08 10_2018.indd 170 26/09/2018 18:03

Tableau 1 : Ratios budgétaires courants

POSTES	PROMOTION IMMOBILIÈRE	LOTISSEMENT & AMÉNAGEMENT	OBSERVATIONS
	RATIOS D'USAGE		
CHARGE FONCIERE	€ / m² SDPC	€ / m² foncier	Charge foncière exprimée en valeur globale et à l'unité de mesure *ad hoc* (m² SDPC ou m² foncier)
FRAIS D'ACQUISITION	Frais d'enregistrement (barème fiscal)		Dont frais de Notaire et prise en compte d'éventuels commissionnements d'intermédiaire
TAXE PRINCIPALE	Taxe d'Aménagement (TA)	Prescriptions archéologiques	Prise en compte d'autres taxes et d'éventuelles participation(s) aménageur en ZAC (art. L. 311-4 Code Urb.)
COÛTS TECHNIQUES	€ / m² SHAB (Coût de construction)	€ / lot (Coût de VRD)	Coûts exprimés en valeur globale mais également ramenés à leur unité de mesure
IMPRÉVUS	% Coût de construction	% Coût des VRD	-
ASSURANCES	-	-	-
HONORAIRES EXTERNES (MOE)	% Coûts techniques ou forfaitaire		-
HONORAIRES INTERNES	% CA (HT)		Variable selon la taille de l'opération
COMMUNICATION (Compris Publicite)	% CA HT ou global		Comprenant la nécessaire publicité
VENTE	% CA (HT)		Possible prise en compte d'intervenants extérieurs (commercialisateurs, agences immobilières, etc.)
FRAIS FINANCIERS	% Coûts techniques + honoraires de maîtrise d'œuvre		-
MARGE NORMATIVE	% CA (HT)		-

ADL 08 10_2018.indd 171 26/09/2018 18:03

définies par le Code de l'urbanisme, relèvent d'une approche expertale plus complexe mais pour autant, parfaitement similaire.

La Charte de l'expertise en évaluation immobilière précise, enfin, que cette méthode est parfois qualifiée de méthode de récupération foncière ou de méthode du compte à rebours opérateur. D'où un premier malentendu judiciaire : ce qui est pour l'Etat une méthode à part entière – la récupération foncière - n'est pour le secteur privé qu'un possible second qualificatif.

L'approche dite du «compte à rebours»

La direction immobilière de l'Etat (ex France Domaine) rappelle, par le biais de sa charte de l'évaluation du domaine (2016), que les méthodes du compte à rebours *«sont utilisées dans le cadre de projets d'aménagement ou de promotion Immobilière, généralement dans le cadre d'opérations de cession entre opérateurs publics»*.

Précisant la mission de l'évaluateur fonctionnaire, la D.I.E. nous informe que ce dernier *«va déterminer la valeur vénale en fonction du montant maximal qui peut être affecté à l'acquisition du foncier par l'aménageur ou le promoteur dans une opération d'aménagement ou de construction, en fonction de ses prévisions de recettes et de dépenses (bilan aménageur ou bilan promoteur)»*.

La cour d'Aix-en-Provence[31] a pu nous livrer sa définition de la méthode du compte à rebours promoteur qui consiste *«à estimer la valeur théorique d'un bien en considérant le probable retour sur investissement d'une opération de construction immobilière »*, imposant *« la prise en compte de dépenses telles qu'études, démolition, indemnités d'éviction, agios bancaires, construction, commercialisation, taxes et impôts divers, soumises à aléas pour certaines et difficiles à déterminer pour d'autres»*.

Et la cour d'appel de Douai[32] en a précisé de son côté la finalité, à savoir que *«selon cette méthode, la valeur vénale du foncier à acquérir est considérée comme l'un des éléments du coût de revient d'une opération immobilière dont l'objectif final est la réalisation d'une marge bénéficiaire suffisante»*.

La charge foncière

La charge foncière n'est pas une méthode : elle est le résultat d'une simple soustraction. Elle représente le poste budgétaire de charge admissible, raisonnée, pour l'acquisition d'une surface foncière, support d'une opération de promotion immobilière ou d'aménagement correspondant aux attentes du marché local aussi bien en termes de prix de cessions que de

31- CA, Aix-en-Provence, 29 janv. 2015, n° 2015/33.

32- CA Douai, 19 mai 2016, n°15/00106.

ADL 08 10_2018.indd 172 26/09/2018 18:03

programmation et ce, découlant d'une approche de valorisation de celle-ci réalisée à rebours.

La récupération foncière

Enfin, la méthode d'évaluation dite par la récupération foncière est définie par les services fiscaux[33], comme étant *«la valeur minimale d'un bien correspondant à la valeur du terrain rendu nu. Ainsi, en présence d'une parcelle de belle configuration mais supportant un bâti dégradé, on valorise le terrain par comparaison avec des terrains nus et on déduit les coûts de démolition du bâti et de remise en état du terrain»*.

La Cour de cassation, qui admet cette approche de valorisation de longue date[34] a pu en améliorer la définition[35] en précisant que *«la méthode de la récupération foncière consiste à évaluer le terrain comme s'il n'était pas bâti mais à bâtir au motif que les bâtiments n'ont pas ou peu de valeur et que leur destruction est préférable à leur évaluation»*.

La méthode, *a priori* simple, peut toutefois se révéler plus compliquée à la mise en œuvre. En effet, il est fiscalement évoqué en premier lieu une valeur *«minimale»* du foncier alors même que celle-ci peut se révéler être beaucoup plus importante lorsqu'il est envisagé les démolitions de bâtiments et ce, quel qu'en soit l'état mais à la seule observation des droits à construire dont bénéficie règlementairement le foncier concerné.

C'est un travers souvent observé de l'utilisation de cette méthode qui, se contentant de valoriser le sol au mètre carré (en deux dimensions) sur la base de termes de comparaison d'ailleurs inappropriés, omet d'en considérer les réelles possibilités de valorisation en élévation (en trois dimensions). Le cas échéant, la recherche approfondie de valorisation du terrain en considération des frais de démolition tend inévitablement *in fine* vers une approche à rebours. Elle l'oblige même, sauf à ne pas achever le travail d'évaluation. D'autres auteurs et ouvrages[36] ont pu eux aussi, identifier la faiblesse de la méthode ou plutôt de sa définition, beaucoup trop limitative au regard de l'objectif poursuivi.

33- Charte de l'évaluation du Domaine, Direction générale des Finances publiques, décembre 2016.

34- Cass. 3e civ., 7 janv. 1987, Bull. III n° 3, p. 2, R. Dr. Im. 1987 p. 438, JCP. 1988. II. 20. 973, D. 1987 Som. Com. p. 247 obs. P. Carrias.

35- Cass. 3e civ., 5 juin 2012, n°11-19.231

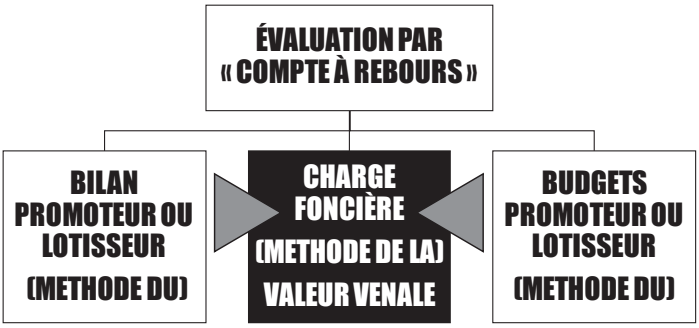
36- L'expertise immobilière en 40 fiches pratiques, ouvrage collectif, Le Moniteur, éditions. Evoquant la méthode de la récupération foncière : *«La valeur du terrain est souvent, dans cette méthode appréciée en fonction de la charge foncière que pourrait supporter une opération de construction réalisée sur ce terrain, étant observé que celle-ci doit tenir compte des travaux d'équipement et d'aménagement éventuellement nécessaires»*.

ADL 08 10_2018.indd 173 26/09/2018 18:03

A l'instar d'une célèbre boisson des années 80[37], qui ressemblait à de l'alcool mais sans en être, cette approche souvent inachevée a pu créer une confusion observée dans certaines décisions judiciaires[38] où se confondent les termes de récupération foncière, de charge foncière, de budget ou encore de bilan promoteur et enfin de compte à rebours. Autant de termes qui, s'ils visent tous le même objectif d'une recherche de la seule valeur vénale (et non pas d'une valeur minimale ni même maximale), ne qualifient pas tous la même approche. Loin de là.

La récupération foncière, qui apparaît pour certains praticiens comme étant une méthode à part entière, se révèle pour d'autres n'être que source d'interrogations : le foncier dont il est question mérite-t-il, au regard des droits à construire dont il bénéficie règlementairement, d'être privilégié libre de toute construction et, dans l'affirmative, quelle est la méthode professionnelle et pas exclusivement comparative qui doit être mise en œuvre ?

Des différentes dénominations de méthodes procédant d'une logique du compte à rebours et visant à définir la charge foncière :



Méthode simplifiée ou professionnelle ?

Les termes reportés dans les différentes décisions judiciaires sont nombreux (ci-dessus). Ils ont tous pour but unique de qualifier, au mieux, les approches expertales ayant fondées les décisions les consacrant. L'interprétation quelquefois approximative par des non praticiens que sont les

37- En France, le slogan publicitaire du Canada Dry a longtemps été : *«Canada Dry est doré comme l'alcool, son nom sonne comme un nom d'alcool… mais ce n'est pas de l'alcool».*

38- CA Dijon, 24 juin 2010, n°09/01896. Dans cette décision de la Cour d'appel, il est tout au long d'une décision parfaitement renseignée, évoqué la méthode du compte à rebours alors même qu'évoquant en conclusion l'avis technique d'un rapport d'experts, la juridiction valide la méthode dite de récupération foncière. Voir également Cass. 3e civ., 27 mars 2012, n°11-13.438 où se confondent les appellations de méthodes de charge foncière et de récupération foncière.

ADL 08 10_2018.indd 174 26/09/2018 18:03

parties au procès, leurs conseils et les juges eux-mêmes, de termes sur lesquels les ouvrages de référence ne s'accordent pas encore, ne facilite pas la compréhension ni l'avancée de la science expertale.

La recherche de la charge foncière, et par conséquent de la valeur vénale, est toutefois observée comme découlant plus globalement soit d'une approche simplifiée, le plus souvent, soit professionnelle ; quelquefois, comme l'ont illustré les décisions des juridictions, livrées en préambule.

La méthode par comparaison

Dans le cas d'une définition simplifiée de la charge foncière, cette dernière est identifiée au travers d'une recherche de termes de comparaison aussi appropriés et nombreux que possible.

Les limites de cette méthode, quelquefois simpliste, et sanctionnée à ce titre par différents jugements, reposent à l'évidence sur le fait que les droits à construire ne peuvent être strictement identiques d'un foncier à l'autre : règlementation d'urbanisme[39], spécificités topographiques, situation géographique, configuration cadastrale et volonté communale notamment programmatique (quelquefois officieuse).

La formulation en est la suivante :

Valeur vénale = valeur moyenne de l'unité de valorisation (€/m² SDP ou foncier) de charge foncière x m² (SDP ou foncier).

La méthode du compte à rebours

Dans la seconde approche, qui est donc ni plus ni moins que celle mise en œuvre quotidiennement par l'ensemble des professionnels de la construction et de l'aménagement, une étude budgétaire est requise. Nous en avons esquissé les contours, lesquels seront ensuite précisés.

La formulation résumée est, cette fois :

Valeur vénale = des recettes (ou produits) de l'opération – des charges (ou coûts), y compris la marge normative.

La charge foncière, ou valeur vénale, qui peut d'ailleurs parfaitement être négative par le simple jeu de la soustraction de charges supérieures aux produits (cas des projets publics à fort enjeux politiques et notamment, de revalorisation urbaine, survenance d'une crise immobilière impliquant révision à la baisse des recettes, etc.), exclut le plus souvent l'ensemble des coûts annexes et notamment les frais de notaire, de géomètre, pour

39- Cass. 3e civ., 14 déc. 2017, n° 16-20.150 ; CA Aix-en-Provence, 16 avril 2002, JurisData n°2002/184932.

ADL 08 10_2018.indd 175 26/09/2018 18:03

apprécier la stricte valorisation du terrain d'assiette[40].

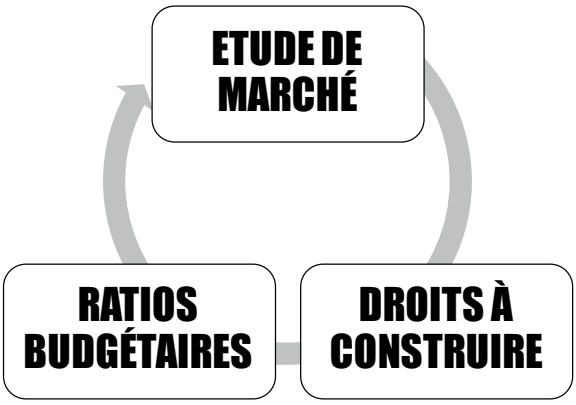
Elle est ainsi couramment exprimée en €/m² de surface de plancher (SDP) dans les cas de promotion immobilière et en €/m² de foncier (non viabilisé) pour les lotissements et opérations d'aménagement.

Les détracteurs de la présente approche la rejettent souvent au prétexte que la méthode par comparaison lui serait plus objective et moins aléatoire. C'est cependant oublier que cette dernière y puise ses sources et autres termes de références ! En effet, l'ensemble des acteurs de l'immobilier raisonnent, préalablement à l'acte d'acquisition, dans une logique de compte à rebours. Ces actes sont ensuite publiés au service de la publicité foncière et deviennent enfin des termes de références. Aussi, sans l'intervention des professionnels précités, de quelles références disposerions-nous, nous autres professionnels de l'estimation ?

Enfin, le praticien a tout intérêt, dans un souci constant de consolidation de son analyse, à recouper le prix de vente des charges foncières identifiées grâce à l'approche comparative à celle issue du compte à rebours[41].

Les conditions de validité de la méthode

La validité de la méthode du compte à rebours et ce, quel qu'en soit l'objet (promotion immobilière, lotissement ou aménagement) est d'évidence conditionnée par la maîtrise de ses fondamentaux.



40- Puisque que c'est ainsi que sont reportés les valeurs notamment dans le fichier MIN/PERVAL (Marché Immobilier des Notaires) et ensuite exploitées par les praticiens.

41- CA Versailles, 11 mars 2008, n°07/04253 : c'est d'ailleurs là une des préconisations de la charte de l'évaluation du Domaine, fiche 3 : méthodes par le compte à rebours, Direction des Finances publiques, décembre 2016, validée par la jurisprudence.

ADL 08 10_2018.indd 176 26/09/2018 18:03

L'étude de(s) marché(s)

Les recettes.- En premier lieu, la bonne définition des recettes de l'opération issue d'une étude de(s) marché(s) mais également d'une analyse fine de la programmation la plus appropriée est indispensable. Les recettes de l'opération ne sont pas les mêmes pour une opération de pleine accession ou comprenant un pourcentage (quelquefois) important de logements sociaux, ces derniers étant dans la réalité budgétaire des opérations de construction largement financés par les premiers.

A l'extrême, un projet peut se révéler être inadapté à son marché. Il est ainsi à déplorer de nombreuses agglomérations au niveau national sur les territoires desquelles aucune opération immobilière n'est envisageable : les valeurs de cessions n'atteignant pas le seuil permettant de couvrir les coûts de revient. Il en découle une absence de renouvellement urbain sauf à ce que ce dernier soit porté par la puissance publique... et par l'impôt.

La programmation.- Une attention particulière pourra également être apportée à la surface des logements en gardant à l'esprit que plus ces derniers sont petits, plus le prix au mètre carré s'en trouve renchéri. Ce qui peut représenter une marge de manœuvre (marginale et risquée) dans l'augmentation facile du chiffre d'affaire global trouve inévitablement ses limites à l'épreuve du marché.

Ces différentes études préalables à la mise en œuvre de toute approche du compte à rebours peuvent apparaitre de prime abord comme évidentes. Les choses ne sont pourtant pas si simples quand survient un imprévisible retournement de marché.

La crise des subprimes de l'été 2007 est venue bouleverser les habitudes, si ce n'est les certitudes de croissance installées depuis le début des années 2000. Ce point fut fort justement rappelé dans un arrêt auvergnat[42] qui soulignait, en écartant à raison l'approche du compte à rebours promoteur pour un ensemble dont l'évaluation se révélait particulièrement complexe, que *«les difficultés de la promotion immobilière* [juin 2007, NDA] *sont telles qu'aucun programme conséquent n'est sérieusement envisageable sur Clermont-Ferrand»*.

Un autre arrêt, girondin cette fois[43] avait également pu juger inappropriée la méthode d'évaluation du compte à rebours *«dès lors que cette méthode est fondée sur la construction future par un promoteur en fonction du prix de revente des logements construits et que ces éléments sont dépendants de la conjoncture économique»*.

42- CA Riom, 3 nov. 2009, n° 04/03007.

43- CA Bordeaux, 26 nov. 2008, JurisData 2008-373795.

ADL 08 10_2018.indd 177 26/09/2018 18:03

Les droits à construire

Les droits à construire dont profite le support foncier à évaluer doivent être déterminés précisément, comme évoqué ci-avant et l'étude de capacité doit être adaptée à l'opération envisagée. Elle s'exprime, s'il s'agit de la construction de bâtiments, en mètres carrés de surface de plancher des constructions et se matérialise grâce à une étude dite de gabarit. S'il s'agit d'aménagement foncier, et ce peu importe qu'il soit sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée, l'unité de mesure en sera le nombre de lots ou d'unités cessibles. Il est cette fois évoqué le terme de plan de composition.

La Haute cour a pu souligner toute l'importance que revêt la définition préalable des droits à valoriser en sanctionnant une décision[44] qui retenait des termes de comparaison sans justifier de leur caractère adapté, alors que les parcelles expropriées étaient soumises à des règles d'urbanisme plus contraignantes, s'agissant notamment, de la hauteur des constructions.

La cour d'appel de Grenoble[45] a eu de son côté le grand mérite de rappeler, évoquant la méthode du compte à rebours - ce qui pouvait apparaître là encore comme une évidence mais ne l'était apparemment pas au cas d'espèce - le fait que *«cette méthode ne peut être utilisée dès lors que la parcelle expropriée se trouve en zone 2 NA inconstructible et ne dispose pas de COS ni de droits à construire. La détermination d'une valeur au mètre carré de SHON est impossible»*.

Les ratios budgétaires

Enfin, concernant les charges de l'opération, y compris la marge qui consiste en un pourcentage du chiffre d'affaires retenu hors taxes, elles sont définies sur la base des ratios d'usage connus comme étant les plus récents et les plus appropriés au type de projet ambitionné. Ces ratios sont nécessairement affinés au fil de la réalisation de l'opération et l'approche budgétaire reste qualifiée de *«prévisionnelle»* jusqu'au terme du projet qu'elle n'a pour seul objectif que de renseigner au plus justement dès l'origine.

Mais à l'impossible, et notamment la prédiction de l'avenir immobilier, nul n'est tenu…

Au titre des charges et de celles qui sont fondamentales, il sera rappelé l'importance du coût de construction en matière de promotion immobilière et, concernant les opérations visant la division du sol (permis d'aménager,

44- Cass. 3e civ., 14 déc. 2017, n°16-20150, cassation partielle CA Pau, 12 mai 2016, n°16/01949, n°15/02662.

45- CA Grenoble, 23 mars 2012, n°11/02117.

ADL 08 10_2018.indd 178 26/09/2018 18:03

zone d'aménagement concerté, etc.), l'impact des frais de VRD (voirie, réseaux, divers) et d'aménagement. Toute erreur d'appréciation initiale de la part du maître de l'ouvrage sur ces deux derniers postes se paie inévitablement au prix fort… à un moment ou à un autre.

En sus, il sera listé les autres postes courants de charges par type de projet[46] (Cf. tableau en page 179).

La fin des idées reçues

Avant de clore cette étude, soulignons que la méthode du compte à rebours reste encore victime d'idées reçues voire d'*a priori* néfastes à son utilisation raisonnée.

Une des sources d'erreur manifeste dans l'appréciation des postes budgétaires dont la charge foncière, reste la prise en compte, inconditionnelle, d'une règle dite des trois tiers[47]. Celle-ci procède du fait que le montant global des recettes pourrait se décomposer en trois parts égales pour la charge foncière, les travaux et le bénéfice. La vérité est bien plus complexe que ça.

La charge foncière de toute opération immobilière ou d'aménagement est étroitement liée à la pression foncière observée localement (et pas ailleurs). Ce qui est vrai dans telle ville ne l'est pas dans celle voisine. Il en résulte une absolue incohérence économique à adopter un raisonnement aussi simple sinon simpliste et de fait une appréciation totalement erronée de la valeur vénale.

Il est proposé dans le tableau ci-après, un comparatif entre différents budgets de lotissement aux programmations strictement identiques, pour illustration. Il n'est pas question ici de faire état de l'approche budgétaire "type", ni idéale, chaque praticien et plus encore chaque professionnel disposant bien évidemment de ses propres ratios adaptés aux particularités de chaque opération, mais seulement de démontrer l'incohérence du raisonnement.

Les approches considèrent des valeurs de cessions de lots volontairement très différentes, pour des marchés pouvant être qualifiés de rural (50 K€), de première couronne de ville moyenne (150 K€) et, enfin, empreint d'une forte pression foncière (400 K€).

46- Voir à ce sujet un arrêt de la cour d'appel de Dijon, 24 juin 2010, n°01896, confirmant jugement du TGI de Dijon du 30 septembre 2009, RG n°01/2825, pour une affaire ayant nécessité pas moins que l'intervention de deux collèges d'experts, nous renseignant sur une validation judiciaire des honoraires pour une mission complète de maîtrise d'œuvre d'une opération de promotion immobilière, appréciés dans leur globalité à hauteur de 11 % du coût de construction hors taxes.

47- CA Montpellier, 13 juil. 2010, n° 05/00045. Voir AJDI 2011, p. 310.

ADL 08 10_2018.indd 179 26/09/2018 18:03

Comparatif budgétaire

COÛT EN % DES RECETTES	PRIX TC LOT	400 K€	150 K€	50 K€
	CHARGE FONCIERE	63,72 %	51,59 %	28,02 %
	TAXES	0,13 %	0,37 %	1,15 %
	VRD	14,13 %	23,10 %	36,09 %
	MAITRISE D'ŒUVRE	1,30 %	3,54 %	11,07 %
	GESTION	8,00 %	8,00 %	8,00 %
	FINANCES	2,32 %	2,30 %	2,23 %
	VENTE	4,40 %	5,10 %	7,44 %
	MARGE	6,00 %	6,00 %	6,00 %
		100 %	100 %	100 %

Les données de calculs sont les suivantes :

- Produits : 10 lots libres constructeurs cédés à des prix moyens (TC) comme reportés,
- Charge foncière établie à rebours,
- Taxes évaluées en considération de la fiscalité immobilière locale (en étant extrêmement vigilant quant au poids de la taxe d'aménagement notamment, en contexte de promotion immobilière) et de l'archéologie préventive,
- VRD : les frais de réalisation de voirie, des réseaux et divers considérés pour des projets de niveaux d'équipement et aménagement qualitativement croissants (en lien avec les valeurs de cession) à hauteur de 15 K€, 30 K€ et 50 K€ par équivalent lot,
- Honoraires de maîtrise d'œuvre intégrant au cas d'espèce : géomètre, BET VRD, études de sol, dossier loi sur l'eau, etc., considérés dans une logique de forfait, dont le pourcentage est dès lors dégressif en fonction de la cherté foncière,
- Gestion : les frais de gestion (ou qualifiés d'honoraires internes) sont fixes et d'un pourcentage minimum,
- Finances : les intérêts d'emprunt bancaire sont à considérer dans une logique de portage des coûts sur la durée et notamment concernant les travaux et le foncier en fonction des délais effectifs de commercialisation. Ils sont moindres en contexte de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement),
- Vente : les frais associent des honoraires de commercialisation exprimés

ADL 08 10_2018.indd 180 26/09/2018 18:03

en pourcentage du prix de vente et un montant souvent forfaitaire pour la communication (publicité),

- Marge (normative) : habituellement observée comme comprise entre 6 et 8 % du chiffre d'affaires hors taxes. Des opérations pressenties plus risquées peuvent nécessiter des marges nettement plus élevées.

Les résultats sont particulièrement probants de la caricature que constitue l'appréciation de la charge foncière ou valeur vénale sur le fondement d'un pourcentage qui serait invariable.

S'il est acquis que la marge de l'opérateur et ses honoraires de gestion (internes) se doivent d'être invariables (à tout le moins à la baisse) et ce, ne serait-ce qu'aux fins de se voir octroyer les nécessaires financements bancaires mais également de verser les indispensables salaires, les plus fortes variations sont à relever sur les coûts techniques et les honoraires de maîtrise d'œuvre appuyés sur ces derniers.

Il en découle fort logiquement une augmentation, en pourcentage, de la charge foncière en fonction de la cherté des valeurs de cession : le pourcentage qui lui est consacré va de moins de 30 % à plus du double (63 %) ! Et la démonstration aboutie naturellement aux mêmes conclusions pour une opération de promotion immobilière.

En conclusion, si la méthode qui procède d'une logique évaluative à rebours, et ce quels qu'en soient les qualificatifs (bilan ou budget promoteur, charge foncière, récupération foncière) fut souvent critiquée - et bien souvent avec force - par les praticiens[48] eux-mêmes, il semble qu'elle ne pouvait l'être que sur la base de l'incompréhension. Ou, peut-être, était-elle mal appréhendée, car pas, ou si peu, pratiquée ? Il est vrai que l'expert ne peut l'être que dans le ou les domaines qu'il maîtrise. Telle est sa définition et sa raison d'être.

Cette méthode est l'unique outil de mesure de la valeur des charges foncières employé quotidiennement par l'ensemble des professionnels, acteurs de la promotion immobilière et de l'aménagement foncier. Partant d'une page blanche, la valeur vénale du support terrestre de l'opération n'est issue que d'une soustraction fort simple visant à déduire nombre de charges, y compris la marge normative à des recettes pré-identifiées, elles aussi et au plus justement définies.

48- L'expropriation et l'évaluation des biens, tome 2, Ed. Moniteur (1989). En parlant des méthodes d'estimation à écarter, 3° Evaluation par la méthode dite du *«du compte à rebours». «C'est pourquoi nous persistons à penser que fixer la valeur d'un terrain en fonction de la qualité de la construction qu'on se propose d'y édifier (car c'est à cela qu'aboutit la méthode de la charge foncière maximale), n'est pas recommandée.»* Il est vrai qu'il s'agit là d'un ouvrage ancien mais qui semble pourtant avoir laissé de profondes empreintes.

ADL 08 10_2018.indd 181 26/09/2018 18:03

Les prix de l'immobilier, qui ont considérablement augmentés ces dernières décennies, les plus récentes réformes législatives contraignant plus encore la constructibilité en milieu urbain invitent, forcent même le professionnel de l'estimation à remettre en cause ses certitudes et à adopter des réflexes sans cesse plus professionnels.

C'est ainsi que les pratiques et les méthodes évoluent, dans un souci constant de recherche de la valeur vénale, la *Market value* comme la qualifient nos amis d'outre-manche et puisqu'il ne saurait être question d'une quelconque autre valeur et ce, dans l'intérêt premier du justiciable. Plus que jamais, l'expert, décomplexé dans l'exercice de son art, se doit d'être le garant de l'emploi des méthodes de valorisation les plus appropriées, de façon raisonnée.

ADL 08 10_2018.indd 182 26/09/2018 18:03