

De la comparaison au bilan

Méthodes d'évaluation des terrains



© Certu

La valorisation financière d'un terrain à bâtir dépend de son potentiel de constructibilité et de la valeur estimée des constructions futures. L'évaluation des terrains de l'État repose sur une double nécessité d'évaluer la valeur des terrains en fonction de leur potentiel de constructibilité en vue d'une négociation sur les conditions de cession des terrains et d'estimer l'impact de la charge foncière des terrains sur l'équilibre financier de l'opération et donc sur la faisabilité du programme urbain envisagé. Elle est également primordiale pour le calcul du montant de la décote si le terrain y est éligible.

Cette fiche présente les principes généraux des différentes méthodes d'évaluation, leurs avantages et leurs limites ainsi que leur champ d'application. Les modalités de mise en œuvre de la décote sont décrites dans la fiche n° 3bis.

Il existe plusieurs méthodes d'évaluation des terrains, souvent utilisées de manière concomitante. Les méthodes d'évaluation **par compte à rebours** sont particulièrement adaptées au projet de valorisation car elles relèvent d'une démarche prospective et sont à ce titre privilégiées pour l'estimation de la valeur des terrains à bâtir et de la faisabilité financière de l'opération. Elles formalisent le lien entre marché de l'immobilier et marché du foncier.

La méthode **par comparaison**, dite méthode du marché, permet de conforter les hypothèses des méthodes par compte à rebours et peut être utile à titre de recoupement pour les terrains à bâtir. Elle est plus adaptée à l'évaluation d'immeubles bâtis.

Réglementairement, le prix de cession des propriétés foncières de l'État et de ses établissements publics relève de la compétence de France Domaine. Dans la pratique, les services départementaux de France Domaine peuvent participer à une estimation du bien qui intègre les programmes proposés (compte à rebours).

1. Le bilan promoteur

Le bilan prévisionnel de construction ou « bilan promoteur » est une méthode d'estimation de la valeur d'un terrain à bâtir à partir d'hypothèses sur la constructibilité du site et sur la valeur marchande des biens immobiliers projetés (charges foncières).

Cette méthode est principalement adaptée à la valorisation de terrains dédiés à des opérations de construction ou de réhabilitation à court terme et ne nécessitant pas d'aménagement lourd.

Principe général

Le bilan promoteur est une démarche de compte à rebours : la différence entre les recettes attendues de l'opération (vente des surfaces de plancher) et son prix de revient estimé (coût de construction, frais et honoraires, taxes...) détermine un budget « admissible » pour le foncier, après déduction de la marge. Chaque paramètre (coût de construction, foncier,

Cette publication a été réalisée par la délégation à l'action foncière et immobilière (DAFI), avec la participation du Certu.

Certu 2013/51

honoraires, marge) est une hypothèse de travail arrêtée par les porteurs de projet.

La valeur du foncier constitue généralement – pour les professionnels de l’immobilier – la dernière variable du budget prévisionnel ; elle est considérée à ce titre comme la « variable d’ajustement ». Néanmoins, la méthode du compte à rebours peut également être utilisée en fixant par avance la valeur du foncier et en travaillant sur les autres hypothèses du budget qui définiront ainsi les contraintes du futur projet (en particulier son volume de construction et sa densité).

Principaux paramètres

Les principales variables du bilan, ayant un impact sur le prix du foncier, sont les suivantes :

- **surface de plancher constructible** : surface constructible estimée à partir des esquisses architecturales ;
- **surface cessible** : surface habitable des logements, surface utile des bureaux et commerces généralement estimée par l’application d’un taux de « rendement de plan » sur la surface de plancher prévisionnelle ;
- **prix de vente** (ou « prix de sortie ») : prix au m² de surface cessible estimé à partir d’études de marché et corrigé de l’évolution attendue des prix jusqu’à la date de commercialisation du projet. La proportion des différentes destinations du projet (logements libres, commerces...) et leurs valeurs respectives peuvent affecter sensiblement le bilan ;
- **coût des travaux et de la construction** : prix au m² de surface de plancher estimé à partir de références récentes d’opérations similaires, corrigées de l’évolution estimée des prix jusqu’à la date de commencement des travaux (indices ICC ou BT).

Les autres paramètres sont généralement calculés en proportion du coût de construction, du prix de revient ou du chiffre d’affaires (honoraires, taxes, assurances, frais de commercialisation, frais financiers, etc.).

Avantages et limites de la méthode

Cette méthode présente l’avantage d’approcher la valeur par un raisonnement proche des acteurs du marché.

Néanmoins, le bilan prévisionnel établi en amont d’un projet étant principalement constitué par des hypothèses (surfaces, prix de vente espéré, coût de construction), cette méthode peut conduire à des valorisations financières du foncier très variables selon les hypothèses retenues.

Le prix du foncier résultant d’un bilan promoteur peut être recoupé avec les connaissances locales des prix du marché et des charges foncières par type de produit.

2. Le bilan aménageur

La méthode dite du « bilan aménageur » est adaptée à la valorisation financière de terrains destinés à des projets d’aménagement. Elle permet d’appréhender les conditions dans lesquelles une opération d’aménagement peut s’équilibrer financièrement.

Principe général

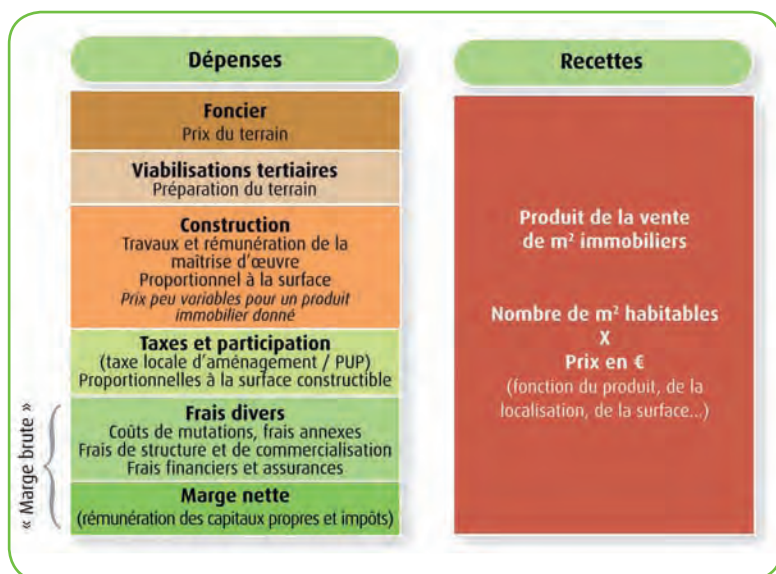
Lorsque cette méthode est utilisée pour estimer le prix d’acquisition du foncier admissible par le projet, son fonctionnement est proche de la méthode du bilan promoteur : le compte à rebours est réalisé par soustraction entre les recettes attendues de la cession des terrains aménagés (ou « charges foncières ») et le coût estimé des aménagements. Le montant des recettes liées aux cessions de charges foncières peut être lui-même estimé sur la base de « bilans promoteurs » pour chacun des lots.

En face, les recettes doivent équilibrer l’opération. Elles dépendent des prix du marché et du programme défini avec la collectivité. Elles prennent en compte les aides des collectivités.

Principaux paramètres

Les principales variables du budget sont les suivantes :

- **surface de plancher constructible** : surface constructible autorisée, par typologie (logements, commerces...). Cette variable est confortée par les esquisses du plan d’aménagement ;
- **prix de vente futur des terrains** viabilisés (ou « charges foncières ») : prix par m² surface de plancher par typologie. Le prix de vente prévisionnel des terrains, fonction des valeurs futures de marché ;



Exemple type de bilan promoteur. Source : ADEF 2011

- coût prévisionnel des **travaux d'aménagement** (protoaménagement et VRD) estimé à partir de références récentes d'opérations similaires et actualisé. Les travaux dits de « protoaménagement » : démolitions, dépollution, etc. peuvent sensiblement affecter le budget ;
- coût prévisionnel des **équipements publics** ;
- montant prévisionnel des **frais financiers**. Estimé à partir du phasage prévisionnel des acquisitions foncières, des travaux d'aménagement et des cessions de terrains aménagés ;
- montant prévisionnel des **participations aux équipements**.

La valeur estimée du foncier à aménager résultera du bilan intégrant l'ensemble de ces variables.

Avantages et inconvénients de la méthode

À l'instar du bilan promoteur, cette méthode peut conduire à des valorisations financières du foncier très variables selon les hypothèses retenues. La validité des hypothèses est d'autant plus délicate que le temps de l'aménagement est long, l'estimation des valeurs futures de marché restant un exercice aléatoire.

Un bilan aménageur ne sera pertinent que s'il est déroulé dans le temps du projet, en travaillant sur le phasage des acquisitions foncières, des travaux et des cessions de terrains aménagés, et en adaptant les hypothèses de valeur à chaque temps du projet.

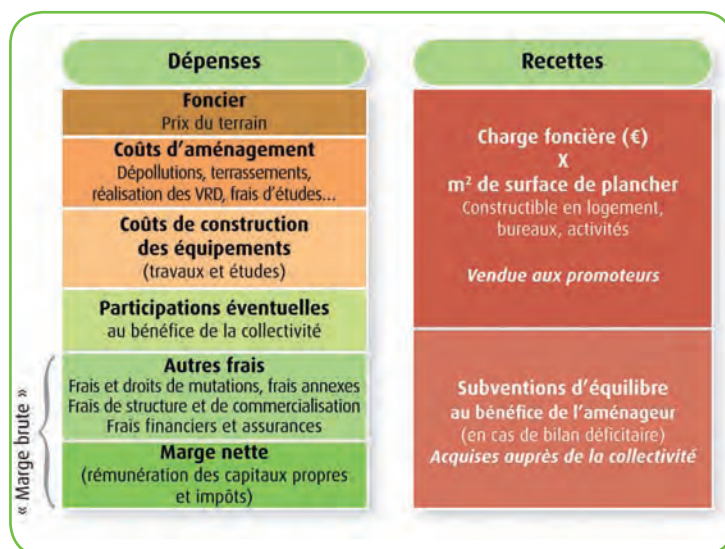
In fine, c'est dans l'acte de cession que les parties pourront ajuster le prix en indiquant des clauses spécifiques de cession et de revoyure sur les prix (cf. fiche n°4).

3. La méthode par comparaison

Principe général

La méthode par comparaison consiste à rapprocher les valeurs de transactions récentes comparables avec l'objet de l'évaluation. Cette méthode est principalement utilisée pour **l'évaluation d'immeubles bâtis dans un périmètre géographique cohérent en termes de marché**. Elle est également utile pour définir les hypothèses retenues dans un bilan promoteur (comparaison des cessions récentes de programmes neufs équivalents) ou dans un bilan aménageur.

Elle devra toujours veiller à la fiabilité des ventes retenues comme référence, à la nature de l'acte (adjudication, cession entre parents...) et à la personnalité de l'acquéreur (collectivités locales, établissements publics, privés). Elle s'exprimera toujours par une fourchette de prix plus ou moins large qu'il conviendra d'interpréter afin de dégager une valeur dominante.



Exemple type de bilan aménageur. Source : ADEF 2011

Références

La méthode nécessite de définir un territoire en relation directe avec le terrain à expertiser et de rechercher des biens de nature comparable (terrains nus, de taille comparable, constructibles, supportant les mêmes sujétions d'urbanisme et les mêmes sujétions techniques...). La moyenne des valeurs recensées aura d'autant plus d'intérêt qu'elle sera établie à partir d'un nombre important de références.

Elle doit également intégrer l'évolution de la conjoncture immobilière nationale ainsi que celle du marché local.

Elle comprend trois phases distinctes :

- **la recherche des ventes de biens de même nature**
Elle sera guidée par des critères liés à la nature du bien et à l'activité du marché (catégorie de biens sur laquelle porte l'étude, secteur de recherche pertinent, étendue de la période de comparaison) ;
- **la sélection des termes de références significatifs**
Deux biens peuvent être de même nature sans pour autant être comparables. Il convient donc de sélectionner des biens ayant le maximum de points communs au plan des caractéristiques physiques et juridiques et de l'environnement économique ;
- **l'analyse des prix déclarés**
Elle doit permettre de déduire avec un maximum de certitude la valeur vénale recherchée. Elle peut être réalisée par comparaison directe en cas de similitude suffisante des biens ou lorsque le prix global a une signification économique particulière.

Avantages et inconvénients de la méthode

La méthode par comparaison doit être utilisée avec circonspection en matière d'évaluation de terrains à bâtir. Cette méthode permet en effet plus difficilement d'intégrer les spécificités techniques des terrains et ne tient pas compte de la valeur des constructions futures.

De la même manière, la valeur vénale d'un terrain étant liée à sa constructibilité, on sera confronté à la difficulté de trouver des références purement comparables : zonage du PLU, contraintes de constructibilité liées au voisinage ou à des servitudes privées... Cette méthode peut en revanche être utilisée en première approche statistique d'un territoire et à titre d'hypothèse de travail préliminaire d'un bilan promoteur ou aménageur. Pour autant, il ne s'agit pas de créer des valeurs de référence spécifiques au foncier de l'État

4. Prise en compte du logement locatif social et mise en œuvre de la décote

Le calcul de la charge foncière admissible pour le logement social est beaucoup plus contraint car le prix de sortie est limité par le plafonnement des loyers selon le type de financement des logements (PLAI, PLUS...).

Le bilan de l'opération intègre donc pendant la durée du prêt (généralement des périodes longues de 30 à 50 ans) l'écart entre recettes (loyer + charges) et les dépenses (annuité d'emprunt, entretien et provision pour grosses réparations, taxes) indexé sur l'augmentation du coût de la vie.

Compte tenu de ce plafonnement des loyers, il est fréquent que le compte à rebours laisse apparaître un solde négatif pour l'acquisition du foncier, notamment en secteur tendu.

Plusieurs solutions existent pour permettre d'équilibrer l'opération :

- financement direct des collectivités à l'opérateur sous forme de subventions (dont une partie peut venir en déduction des pénalités de retard que doivent verser les communes carencées soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi SRU) ;
- mise à disposition du foncier sous forme de cession à titre gracieux au bailleur, bail emphytéotique ou de bail à construction par une collectivité locale ;
- majoration du volume constructible du programme d'habitat comportant des logements sociaux en application de l'art. L.127-1 du Code de l'urbanisme permettant ainsi de diminuer la charge foncière,
- péréquation foncière entre logement privé et logement social dans des opérations mixtes (ZAC, secteurs de mixité sociale...);

- décote pour le logement social modifiée par la loi du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Elle fait l'objet d'une fiche spécifique (cf. fiche n°3 bis).

5. Leviers sur la valeur du foncier

Les politiques foncières menées par l'État et les collectivités locales ont une incidence directe sur des paramètres à fort effet de levier dans les méthodes d'évaluation par compte à rebours : la densité, le développement durable, la qualité architecturale, le logement (social), la performance énergétique des bâtiments, etc. Elles peuvent avoir des incidences contradictoires sur la valeur financière de son patrimoine foncier.

D'autres critères tels que la densité, la situation des terrains par rapport au centre, à la desserte en transports en commun, au type et à la proportion de logements (individuels, intermédiaires, collectifs), la mixité sociale ou fonctionnelle ou encore la continuité du bâti vont avoir également un impact important sur le coût du foncier et au final sur la valeur des logements.



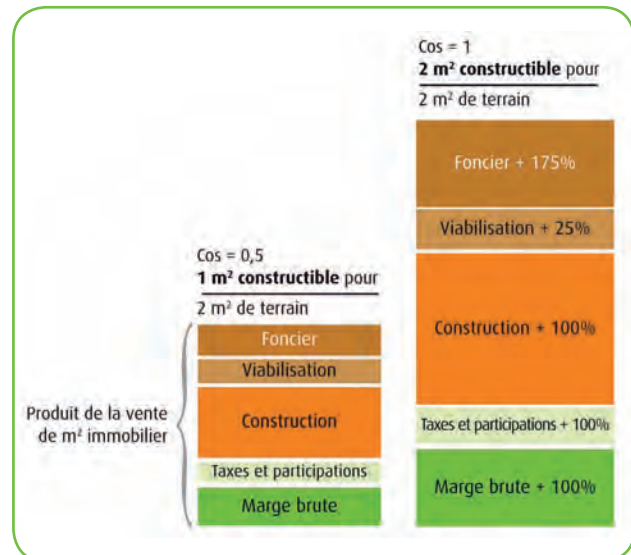
Valorisation de la densité

L'augmentation du coefficient d'occupation des sols (densification) permet d'améliorer les recettes attendues de l'opération et de dégager ainsi un budget supérieur pour le foncier. Le niveau de densité d'une opération d'aménagement ou d'une opération immobilière peut ainsi constituer un levier fort sur le prix du foncier.

Pour autant :

- une augmentation du potentiel constructible d'un terrain augmente de manière plus que proportionnel la valeur du foncier ;
- le coût global de construction (rapporté au m² de surface de plancher) augmente avec la densité et les différents modes de construction qu'elle induit (individuel, groupé, collectif).

Il convient alors de rechercher la **densité optimale** pouvant être supportée par l'opération, c'est-à-dire au final par le marché immobilier local, au regard des potentialités du secteur élargi.



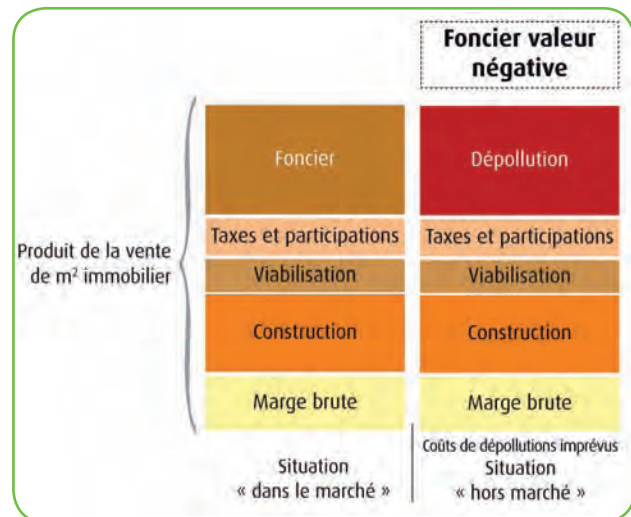
Effet théorique de l'augmentation de constructibilité sur le prix des terrains. Source : ADEF 2011

Impacts des sujétions techniques

L'exemple ci-contre illustre les incidences des sujétions techniques sur le coût de construction (par exemple le coût de la dépollution) et incidemment sur le prix du foncier calculé par un bilan promoteur.

Lorsque l'opérateur doit faire face à des travaux « imprévus », le compte à rebours peut révéler une opération en dehors du marché et faire alors apparaître une valeur foncière négative.

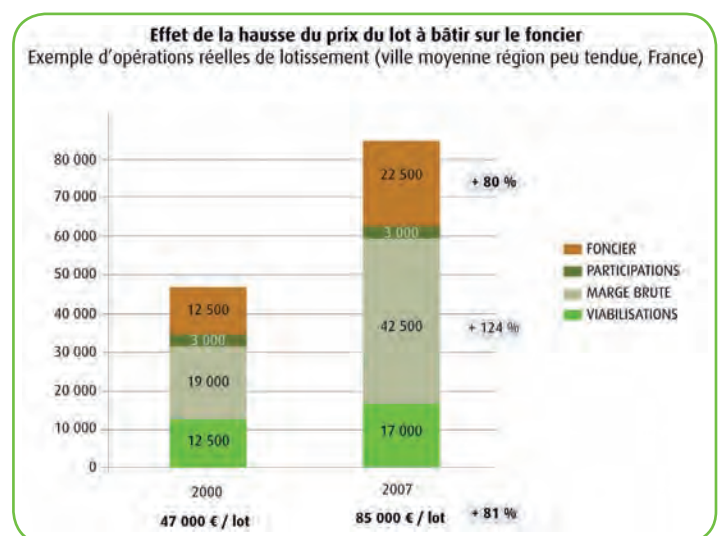
Toutefois, il ne s'agit pas d'accepter systématiquement que le foncier de l'État soit la variable d'ajustement d'une opération de construction structurellement déséquilibrée.



Effet théorique de la dépollution sur le prix de la construction. Source : ADEF 2011

Incidence des valeurs de marché

L'exemple ci-contre illustre la corrélation entre valeur de marché et prix de sortie de l'opération. À coût travaux et honoraires équivalents (hypothèse de travail théorique), la part du bilan affectée au foncier mais également à la marge brute dans un bilan promoteur pourra varier en fonction de l'hypothèse de prix de vente du projet futur, variable notamment selon sa nature, sa localisation, sa qualité, et variable dans le temps (cycles de marché, valorisation de quartiers nouveaux, etc.).



Source : ADEF 2011

Dafi
Délégation à l'action foncière et immobilière
Tour Pascal A
92055 La Défense cedex
Tél. : 01 40 81 78 18
Fax : 01 40 81 78 29
www.developpement-durable.gouv.fr

Certu
Centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques
2, rue Antoine Charial
69426 Lyon
Cedex 03
Tél. : 04 72 74 58 00
Fax : 04 72 74 59 00
www.certu.fr

Département
Urbanisme Habitat

© Certu 2012
La reproduction totale
ou partielle du
document doit être
soumise à l'accord
préalable du Certu.

N°ISSN : 1263-3313

Mise en page :
PAO Concept

Au 1^{er} janvier 2014,
les 8 Cete, le Certu,
le Cetmef et le Sétra
fusionnent pour
donner naissance
au Cerema :
centre d'études
et d'expertise
sur les risques,
l'environnement,
la mobilité et
l'aménagement

Références et repères

- Castel J.-Ch. et Cuisinier L. (2011), « La densité au pluriel. Un apport à la recherche sur les coûts d'urbanisation », *Études foncières*, n° 152, p. 13-17.
- Certu (2011), *La formation des prix du foncier*, téléchargement gratuit sur : <http://www.certu-catalogue.fr/>
- Comby J. (2009), « Les six marchés fonciers, une approche des logiques de formation de la valeur », *L'Observatoire immobilier*, 10 p.
- Comby J. (1996), « Le compte à rebours de l'immeuble au terrain », *Études foncières*, 73 p.
- DGALN (2011), *Le Financement des écoquartiers*, 44 p.
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Rapport-financement-des.html>
- Vilmin T. (2008), *L'aménagement urbain en France. Une approche systémique pour construire des stratégies d'aménagement durable*, éd. du Certu.

Contacts

DAFI : Gladys Samsou ou Paul Rius
Tél. 01 40 81 71 39 - Mél. F.Dafi.Spes.Sg@developpement-durable.gouv.fr

CERTU : Guillaume Fauvet
Tél. 04 72 74 58 00 - Mél. URB.CERTU@developpement-durable.gouv.fr

