www.ifei.org

N° 70 / novembre 2023

Le Cercle

IFEI

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

édit○

Chers membres de l'Institut, en me penchant sur les derniers éditos du Cercle, force est de constater qu'en peu de temps le monde de l'immobilier est passé d'une certaine euphorie à un climat très lourd et tendu, où les principaux voyants sont au rouge. Même si nous avions quelques signes avant-coureurs, la brutalité de la chute a été sans précédent et les prévisions pour 2024 s'annoncent plutôt moroses.

Dans ce contexte très chahuté où la pression quotidienne est très présente, le rôle de l'expert immobilier est devenu central. À notre travail récurrent déjà très chargé sont venues se greffer les problématiques ESG et les banques ne parlent plus que de valeur verte. Je tiens donc à remercier vivement les différents contributeurs aux articles présentés dans ce Cercle, pour leur temps et leur investissement.

L'Institut continue de se développer, nos 16es Assises de l'Expertise Immobilière se tiendront le 25 juin 2024. Nous espérons vous y retrouver aussi nombreux qu'à l'occasion des 15es Assises de juin dernier qui ont connu un grand succès, montrant ainsi notre dynamisme. La formation demeure notre ADN tant au niveau national que régional. Dans un monde très challengé, nous devons nous montrer également très solidaires.

Par anticipation je vous souhaite ainsi qu'à tous vos proches, de très belles fêtes de Noël et une année 2024 remplie de bonheur et d'épanouissement personnel.

Philippe Guillerm
Président de l'IFEI

L'IFEI EN BREF...

L'IFEI compte aujourd'hui 391 membres répartis en deux grandes catégories d'adhérents : des experts, membres titulaires ou auditeurs selon leur expérience, et des membres associés, autres praticiens de l'immobilier. Au niveau des experts, **155 d'entre eux sont qualifiés REV.**

LOYER DE RENOUVELLEMENT DES HÔTELS À PARTIR DE NOUVEAUX CONSTATS VERS DE NOUVELLES PRÉCONISATIONS MÉTHODOLOGIQUES

©CC_FreddyQ

L'article R. 145-10 du code de commerce dispose que le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L. 145-33 et R. 145-3 et suivants, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée...

Lire la suite page 2

Événements à venir

15 JANVIER 2024 Paris/
Lundi de l'IFEI
Immobilier de luxe, Île-de-France et régions

5 FÉVRIER 2024 Paris/
Lundi de l'IFEI
ESG et expertise, où en sommes-nous ? Point d'étape

19 MARS 2024 Paris/
• Assemblée Générale Ordinaire
• Lundi de l'IFEI
Point marché Bureaux

24 JUIN 2024 Paris/
Soirée annuelle de l'IFEI

25 JUIN 2024 Paris/
16es Assises de la valorisation immobilière

s○mmaire

Loyer de renouvellement des hôtels à partir de nouveaux constats... p. 2

Toujours des Bureaux ? oui mais lesquels ? p. 7

TEGOVA : Assemblée Générale d'Automne Bologne 5-7 octobre 2023 p. 10

Évaluation des indemnités en expropriation : principes et méthodes p. 13

Rendez-vous sur notre site pour plus d'informations:
www.ifei.org

LOYER DE RENOUVELLEMENT DES HÔTELS À PARTIR DE NOUVEAUX CONSTATS VERS DE NOUVELLES PRÉCONISATIONS MÉTHODOLOGIQUES

Introduction

L'article R. 145-10 du code de commerce dispose que le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L. 145-33 et R. 145-3 et suivants, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.
La jurisprudence a assimilé à ces locaux aménagés en vue d'une seule utilisation, ceux dont les aménagements excluent tout autre usage sans une transformation importante et onéreuse.
Dans les années 1960, le contrôle administratif des prix des chambres d'hôtel a imposé aux experts immobiliers de rechercher une nouvelle méthode de calcul pour la valeur locative des hôtels, la méthode métrique ne pouvant désormais plus être retenue.
Ladite méthode consistait en premier lieu à déterminer la recette annuelle théorique qu'est susceptible de réaliser dans les locaux donnés à bail un exploitant normal, en recherchant tout d'abord la recette optimale annuelle calculée en fonction du nombre de chambres et des tarifs affichés, puis en déduisant les taxes sur la valeur ajoutée (TVA) et de séjour (TS) ainsi que les éventuelles remises consenties à la clientèle.
La recette théorique obtenue était alors affectée d'un coefficient d'occupation (ou de fréquentation) correspondant à la durée annuelle moyenne pendant laquelle les chambres étaient susceptibles d'être louées au regard des usages pour la catégorie considérée et des caractéristiques des locaux dont il s'agit et de l'exploitation.
Il était ensuite retenu sur la recette annuelle théorique hors taxes ainsi définie, un taux de prélèvement correspondant à la charge de loyer, ce pourcentage étant variable en fonction des possibilités d'adaptation de l'immeuble à usage d'hôtel et de son classement étoilé.
Il était enfin tenu compte, le cas échéant, sous forme d'abattements, des charges exceptionnelles supportées par le locataire, telles que la réalisation par lui de travaux soumis à l'incidence de la loi du 1er juillet 1964, laquelle a été insérée par la suite à l'article L. 311 et suivant du Code du tourisme.

Le mode d'exploitation des hôtels ayant fortement évolué au fil des ans, notamment par le recours de plus en plus important aux OTA (Online Tourism Agency) et au « Yield management » avec pour conséquence une variation des prix des chambres au jour le jour voire immédiate, une nécessaire mise à jour de la méthode hôtelière a été effectuée en 2016[a]. L'élément novateur de cette mise à jour fut l'abandon de la prise en compte des prix affichés au bénéfice des « prix praticables » en fonction de la catégorie d'hôtel et de la qualité de son emplacement.
Dans le même temps, les taux de recette de chaque catégorie d'hôtels ont été majorés de 200 à 300 points de base, sans pour autant qu'il ait été proposé de justification objective de cette augmentation des taux.
L'application de la méthode réactualisée de 2016 a mis en exergue des difficultés principalement en région mais également à Paris.
En effet, la majoration des taux de recette, dans un contexte économique de plus en plus difficile, a généré des difficultés financières pour un grand nombre d'exploitants et une source d'incompréhension de la part de nombreux acteurs du marché hôtelier.

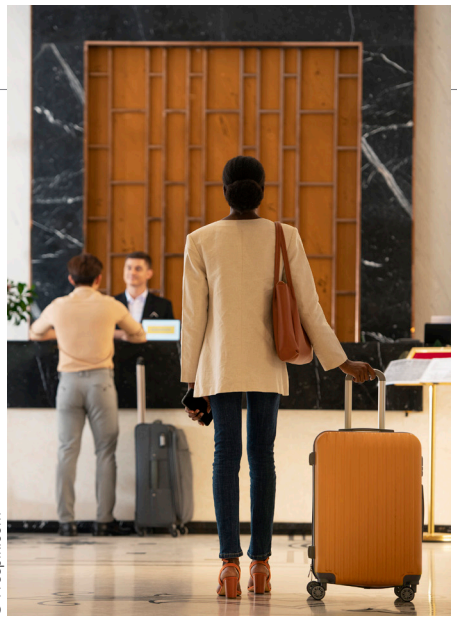
Fort de ce constat l'IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière), a créé une commission dédiée en vue d'affiner et d'ajuster la méthode. Cette commission, volontairement paritaire, a accueilli des représentants d'exploitants individuels et de groupes hôteliers par l'intermédiaire du GNI-CHR (Groupement national des independants – Café hôtel restaurant), des représentants de bailleurs d'hôtel, mais aussi des experts judiciaires spécialisés du secteur hôtelier et des avocats également spécialisés de ce même secteur. Cette commission s'est évertuée à rechercher un équilibre économique entre bailleur et preneur, notamment par un partage du RBE normatif plus juste et acceptable par les bailleurs et les exploitants.

Après deux ans d'échanges et de travaux d'analyses, cette commission a obtenu l'accord de l'ensemble de ses membres pour émettre de nouvelles recommandations objet d'un consensus de place entre les représentants des 2 parties au contrat : bailleurs et preneurs.
Ce consensus repose sur un équilibre plus proche des réalités économiques hôtelières, notamment par un partage du RBE normatif qui est présenté ci-après.
Ces recommandations, et la nouvelle grille de taux d'effort qui en découle, se veulent plus économétriques, afin de suivre au plus près les évolutions du marché hôtelier chaque jour plus rapides.

Méthodologie

Dans une démarche systématique d'objectivation des données économiques hôtelières, la commission

(a) De la refondation de la méthode hôtelière / octobre 2016 / AJDI (p. 653 à p.657)



© Freepik.com

a entrepris une triple analyse de diverses sources d'informations. Dans ce contexte ont été auditées d'une part (i) les décisions jurisprudentielles en France depuis 2016, d'autre part (ii) les données issues de la Banque de France et enfin (iii) les données issues des grands cabinets d'audit comptable et de conseil du secteur hôtelier. Ainsi :

• **Les décisions jurisprudentielles** ont permis à la commission de disposer du regard actuel des Magistrats, qui ont eu à traiter des loyers de renouvellement d'hôtels, illustrant leur position sur les préconisations de la méthode actualisée d'octobre 2016 publiée dans l'AJDI et les taux d'effort retenus en fixation judiciaire depuis 2016, tant pour la capitale que pour les régions. Ce travail a été réalisé, pour Paris, à partir des décisions de justice collectées par la CEICE (Compagnie des Experts en Immobilier Commercial et d'Entreprise) et, pour les régions, à partir notamment du site Internet Doctrine.

• **Les données issues de la Banque de France** : par l'intermédiaire d'un accord passé entre l'IFEI et le GNI-CHR, la commission a pu diligenter une étude spécifique auprès de la Banque de France. Ainsi a-t-elle pu disposer, pour les années 2017, 2018 et 2019 – années jugées économiquement représentatives de l'activité hôtelière – des données issues des états financiers de toutes les sociétés mono-propriétaires d'hôtel présentant un CA supérieur à 750 K€/an. Cette base de données, incontestablement fiable et statistiquement représentative de l'ensemble de l'activité hôtelière, a porté sur 3 250 hôtels répartis sur tout le territoire. Il a donc été possible d'extraire des moyennes économiques par région, par typologie (nombre d'étoiles) et, nouveauté, par taille d'hôtel : ceux exploitant moins de 40 chambres et ceux disposant de plus de 40 chambres ; ce nombre pivot de 40 chambres ayant été conjointement déterminé par les participants de la commission, pour distinguer statistiquement les petites structures hôtelières indépendantes des hôtels plus conséquents à l'exploitation plus industrielle. À partir de ces 3 axes de réflexion, nous avons pu extraire les ratios économiques suivants :
– Le loyer en place sur 3 ans par rapport au Chiffre d'Affaires (« CA ») moyen réalisé sur cette même période.
– Le RBE moyen sur 3 ans par rapport au CA moyen réalisé.
Le RBE étant composé de l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation) + Loyer immobilier + Redevance crédit-bail.

• **Les données issues des bases comptables des grands conseils hôteliers** : les études annuelles de KPMG (près de 2 900 établissements pour près de 230 000 chambres selon la 45e édition de « L'industrie hôtelière française en 2022 »), les baromètres UMIH Olakala et UMIH MKG (3 500 hôtels) et plus particulièrement, les analyses du Cabinet In Extenso (434 hôtels) sur la structure et l'évolution de la profitabilité des hôtels (Ebitdar/RBE).

Les premières conclusions économiques

• Une nécessaire segmentation de la grille des taux d'effort hôteliers entre Paris, l'Île-de-France, les Régions et les DOM-COM y compris la Corse. En effet, l'analyse des loyers de renouvellement, couplée au constat des RBE, nous amène à préconiser la distinction géographique ci-avant mentionnée. Par exemple le RBE moyen en région parisienne ressort à 32,5 % selon la Banque de France alors qu'il n'est que de 25,7 % en région et de 20,3 % dans les DOM-COM y compris la Corse.

• Concernant les petits hôtels qualifiés d'indépendants, dont la capacité est inférieure à 40 chambres, par rapport aux hôtels supérieurs à 40 chambres, nous avons pu relever, là encore, des taux de RBE significativement différents pour les secteurs géographiques d'Île-de-France et de Régions. La capacité contributive au loyer représente statistiquement un taux d'effort moyen inférieur de 200 points de base pour les hôtels indépendants par rapport aux hôtels plus importants. Il convient de souligner que ce constat n'a pas été fait pour les hôtels parisiens ni pour les hôtels situés dans les DOM-COM y compris la Corse.

Les grands principes proposés

Le prix moyen praticable

Pierre angulaire de la méthode de réactualisation de 2016, la prise en compte, en lieu et place d'un tarif affiché, d'un prix praticable (prix à la chambre ou par catégorie de chambre), pour permettre la détermination du chiffre d'affaires théorique annuel à 100 %, est aujourd'hui unanimement admise et non discutée par les acteurs de l'hôtellerie. Par ailleurs, à l'analyse des fixations de loyer d'hôtel rendues par les juridictions, si l'application des nouveaux taux d'effort proposés ne fait pas l'unanimité, tout particulièrement en région où les taux sur recettes appliqués sont très majoritairement plus faibles que ceux préconisés, celles-ci ont globalement appliqué la nouvelle méthode hôtelière concernant notamment la détermination de la recette praticable. On rappellera que cette dernière doit s'appuyer sur des données statistiques de prix moyens (PM) aujourd'hui largement accessibles, notamment à travers les études publiées non seulement par les grands conseils hôteliers, lesquelles couvrent en principe assez bien le territoire national, mais aussi les Offices de tourisme et les Chambres de commerce. Cependant, on invitera tous les experts et ceux notamment travaillant sur des secteurs géographiques isolés, où malheureusement les données

statistiques de PM sont beaucoup moins prolixes, à procéder à une analyse complémentaire sur le secteur considéré en consultant les données comptables publiées des établissements concurrents en vue de dégager des statistiques locales de PM praticables.

Le partage du RBE normatif

Après de nombreux échanges constructifs entre les membres et après avoir fait le constat que pour des hôtels neufs, objet d'une première location, les loyers négociés et signés pouvaient atteindre jusqu'à 70 % du RBE projeté dans le business plan, il a pu être dégagé un principe fondamental, partagé par l'ensemble des parties prenantes et des associations professionnelles, selon lequel il est légitime de considérer qu'au moment de la fixation du loyer de renouvellement, le RBE normatif peut être partagé dans les proportions/fourchettes moyennes suivantes :

- 50 à 60 % pour la rémunération des murs ;
- 40 à 50 % pour la rémunération du fonds de commerce.

Ce partage de la profitabilité peut être utilisé comme méthode de recoupement lors de l'estimation de loyers d'hôtels dans le cadre des expertises amiables. On rappellera qu'en matière judicaire ce principe économique n'est pas encore retenu du fait de la non-association du bailleur et du preneur.

Le rôle déterminant du jugement de l'Expert immobilier

Au regard des situations considérablement différentes d'un hôtel à l'autre, la commission a souhaité souligner l'importance du jugement de l'Expert immobilier en matière de fixation du loyer hôtelier de renouvellement. Ainsi a-t-elle tenu à rappeler que le classement par étoile peut ne pas toujours être pertinent et que les catégories économiques usuellement retenues par les cabinets de conseils spécialisés en hôtellerie sont plus homogènes. En effet, selon les prestations offertes, certains hôtels peuvent prétendre à être comparés à des hôtels étoilés de façon supérieure ou inférieure. C'est donc de la responsabilité de l'Expert immobilier de porter un jugement sur la pertinence du classement étoilé affiché.

Ainsi la commission rappellera le tableau de passage suivant afin que l'Expert immobilier puisse, selon son analyse, affiner avec pertinence le choix de sa fourchette de taux d'effort de référence.

Par ailleurs, afin que l'Expert ne soit pas « enfermé » dans des fourchettes de taux d'effort trop étroites au regard des écarts-types constatés sur les RBE fournis par la Banque de France, il a été recommandé d'encadrer les fourchettes de taux d'effort par catégorie de 200 à 300 points de base.

Catégories économiques	Hôtels étoilés
Super économique	Hôtels de préfecture ou 1 étoile
Economique	2 étoiles ou 3 étoiles
Milieu de gamme	3 étoiles ou 4 étoiles
Haut de gamme	4 ou 5 étoiles
Luxe	Palaces

La nouvelle grille de taux d'effort proposée

À l'appui des données économiques ci-avant énoncées et des principes méthodologiques anciennement rappelés et nouvellement proposés, la commission a élaboré la nouvelle grille de taux d'effort, appliqué au CA hébergement praticable (voir tableau en page 5). De cette nouvelle grille instaurant deux nouvelles dimensions par lieu géographique et par taille d'établissement, la commission a souhaité mettre en exergue les 3 points suivants :

- Si dans Paris nous n'avons pas relevé statistiquement de performance plus modeste pour les petits hôtels, il est tout de même rappelé que pour certains petits établissements, notamment localisés dans les arrondissements les moins touristiques de la capitale, leur performance peut être sensiblement moindre en terme de pourcentage de RBE généré. (*)

- La notion de « Régions hors Île-de-France » doit exclure les localisations touristiques exceptionnelles, dont les fourchettes de taux d'effort à retenir sont celles constatées pour Paris. Pour définir cette notion de localisation touristique exceptionnelle, la commission recommande de considérer le rayonnement international de la localisation, la présence d'évènements et/ou de manifestations internationaux et la dimension largement saisonnière des activités. À titre d'exemple, sans que cela soit limitatif, il est cité : Nice, Cannes, Biarritz, La Baule, Deauville, Courchevel, Tignes-Val d'Isère, etc. (**)

- La notion d'« économie insulaire » rassemble uniquement l'ensemble des hôtels situés dans les DOM-COM et la Corse. Sont donc exclues les « communes insulaires métropolitaines » telles que définies à l'article 3 de la Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à « la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant

diverses mesures de simplification de l'action publique locale » et qui visent les îles présentes en façades Atlantique et sur la Manche (groupement d'îles regroupées sous la dénomination des îles du Ponant, 15 territoires regroupés en association) mais également îles de la façade méditerranéenne (îles de Porquerolles, du Levant et de Port-Cros). Par ailleurs, cette notion d'économie insulaire n'inclut pas les îles de Ré et d'Oléron qui sont reliées au continent par voie routière et sont donc dans le prolongement naturel des territoires auxquels elles sont rattachées. (***)

À l'intérieur de ces fourchettes, l'Expert immobilier doit ensuite porter un jugement éclairé sur les 4 critères qualitatifs usuels suivants, pour justifier le taux d'effort retenu :

- qualité de l'emplacement ;
- qualité de la zone de chalandise ;
- qualité du bâti ;
- qualité de la configuration de l'hôtel et de ses équipements.

Le principe d'une grille dynamique

Comme évoqué en introduction, l'hôtellerie est aujourd'hui soumise à des cycles économiques qui s'accélèrent à la hausse comme à la baisse. Pour être le plus en adéquation possible avec les performances économiques de cette classe d'actifs, la commission propose de pouvoir mettre à jour cette grille régulièrement, laquelle pourrait être annuelle, en s'appuyant sur l'analyse des données issues de la Banque de France en retenant, bien évidemment, des moyennes annuelles glissantes sur 3 ans, afin de pouvoir tenir compte des tendances de fond et non ponctuelles. Ainsi la prochaine mise à jour pourrait être reflétée par l'observation des performances économiques du secteur sur les années 2018, 2019 et 2022 afin de ne pas tenir compte de la période de la pandémie de COVID-19, par nature exceptionnelle et non représentative, pour fixer un loyer de renouvellement sur les 9 années à venir.

Cette novation permettrait de dynamiser cette méthode hôtelière considérée par les acteurs industriels du secteur souvent comme trop figée.

	Paris(*)	Île-de-France		Régions hors IdF. (**)		Economie Insulaire (***)
		… < 40 ch.	… > 40 Ch.	… < 40 ch.	… > 40 Ch.	
Catégories						
Hôtel de Préfecture / 0 étoile	19% à 25%					
Hôtel assimilé 1 étoile	16% à 19%	16% à 19%	18% à 21%	12% à 15%	14% à 17%	…
Hôtel assimilé 2 étoiles	15% à 18%	16% à 19%	18% à 21%	11% à 14%	13% à 16%	9% à 13%
Hôtel assimilé 3 étoiles	14% à 17%	14% à 17%	16% à 19%	11% à 14%	13% à 16%	9% à 13%
Hôtel assimilé 4 étoiles	14% à 17%	11% à 14%	13% à 16%	10% à 13%	12% à 15%	8% à 12%
Hôtel assimilé 5 étoiles	11% à 14%	9% à 12%	11% à 14%	8% à 11%	10% à 13%	8% à 12%
	(*) Taux d'effort éventuellement minoré pour de petits hôtels dans les arrondissements parisiens modestes			***(**) Hors localisations touristiques exceptionnelles***		

Autres grandes préconisations

Au-delà de la nouvelle grille de taux d'effort proposée, la commission a revisité les éléments suivants de la méthode hôtelière tels que :

- les facteurs pouvant contribuer à la majoration du loyer ;
- les facteurs pouvant contribuer à la minoration du loyer ;
- la novation issue de l'univers des accords amiables en matière de loyers temporaires.

Il est rappelé que ces éléments doivent être appréhendés et appréciés par l'Expert immobilier en fonction de l'exploitation hôtelière considérée.

Les éléments de majoration

La commission a recensé les éléments suivants en fonction des relations contractuelles au moment du renouvellement :

– Si un droit de préférence plus large est consenti au locataire au-delà de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

– Cession libre du bail pour toute autre activité.

– Faculté de sous-location.

– Droit de percement.

– Liberté de travaux affectant le gros œuvre.

– Pour les activités annexes (restaurant, petits-déjeuners, activité de SPA, séminaires, etc.) : accessibilité indépendante à une clientèle extérieure. Les taux d'effort seront différenciés par nature d'activité de 10 % du CA additionnel jusqu'à parfois 40 % ou 50 % du CA additionnel.

Les éléments de minoration

Dans la même démarche, la commission a recensé les éléments suivants en

fonction des relations contractuelles au moment du renouvellement :

– Location-gérance si non autorisée par le bailleur.

– Impôt foncier si supporté contractuellement par le locataire, sauf si usage contraire.

– Droit de préemption au bénéfice du bailleur en cas de cession de fonds de commerce ou des titres de la société preneuse à bail.

– Assurance incendie.

– Servitude de passage.

– Travaux d'amélioration relevant des articles L. 311-1 et suivants du code de tourisme.

– Travaux de conformité, de sécurité, d'accessibilité et de mise aux normes. Estimation de -5 % sur la valeur locative.

– Travaux de mise aux normes de bâtiments obsolètes et/ou énergivores : si ceux-ci sont à la charge du locataire, abattement entre -5 % et -40 % de la valeur locative en fonction de l'état du bâtiment.

Jusqu'à une réflexion sur la notion de loyers temporaires

Dans ce contexte d'obligations réciproques entre un bailleur qui doit délivrer un bien immobilier propre à la destination pour laquelle il a été conçu et un locataire qui doit exploiter et entretenir cet actif immobilier, la commission s'est interrogée sur les incidences des nouvelles règlementations environnementales dans un contexte d'augmentation significative des coûts énergétiques. En l'état de la faible connaissance des obligations environnementales réciproques, la commission n'a pas pu se prononcer formellement sur ces sujets. Pour autant et sous forme de piste de réflexion, tout comme certains Experts immobiliers ont pu le proposer dans la période de pandémie de COVID-19, des notions de loyer temporairement dégradé ont été évoquées jusqu'à ce que les obligations environnementales du bailleur puissent être mises en œuvre. Cette réflexion prospective devra être suivie et observée dans un futur proche par l'analyse de l'évolution des comptes d'exploitation des hôtels et leur performance en matière de RBE.

Conclusion

Après deux ans de travail constructif, la commission hôtellerie de l'IFEI, qui rassemblait l'ensemble des parties prenantes de cette industrie, a souhaité proposer une démarche la plus objective possible pour fixer des termes économiques équilibrés en matière de renouvellement du loyer. Ces échanges nourris nous permettent aujourd'hui de proposer d'une part (i) une grille de taux d'effort tenant compte plus finement des particularités de cette industrie et d'autre part (ii) de proposer une démarche évolutive annuellement, plus dynamique, pour tenir compte des tendances hôtelières, chaque jour plus cycliques. Dans un souci d'échanges, ces préconisations ont été présentées au GNI-CHR. Leur démarche constructive témoigne de l'importance du sujet et du besoin de mise à jour méthodologique. Souhaitons que ces préconisations émises par la commission hôtellerie de l'IFEI, puissent être partagées par le plus grand nombre afin de limiter les tensions entre bailleurs et preneurs au moment de la fixation du loyer de renouvellement du bail. L'objectivité de données économiques fiabilisées et la qualité du jugement de l'Expert immobilier sont les deux garants d'une plus grande fluidité dans les rapports contractuels qui s'en trouveront de fait plus apaisés.

Article rédigé par

Hervé Lefebvre
LH & Associés

Albert Malaquin
Alfa Patrimoine

José Martins
Martins & Associés

Christian Roussel
Cabinet Roussel Expertise

Les membres de la commission hôtellerie de l'IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière) sont :

- M. Albert MALAQUIN, Président de la commission
- Mme Michèle LEPOUTRE – GNI-CHR
- M. François GAUTHIER – GNI-CHR
- M. Francis MARTINON – Groupe Accor Invest
- M. Paul ROLL – Groupe hôtelier SA ODO
- Me Isabelle LAFON, Avocat
- Me Elodie MARCET, Avocat
- Me André GUILLEMAIN, Avocat
- Me Laurent VIOLLET, Avocat
- M. Patrick COLOMER, Expert judiciaire
- M. Hervé LEFEBVRE, Expert judiciaire
- M. José MARTINS, Expert judiciaire
- M. Christian ROUSSEL, Expert judiciaire
- M. Olivier GAUGUIER, In Extenso
- Mme Gwenola DONET, JLL's Hotel & Hospitality
- M. Dominique OZANNE, Hova Hospitality

Une partie des membres de la commission hôtellerie

TOUJOURS DES BUREAUX ? OUI MAIS LESQUELS ?

Le bureau est le plus grand secteur de l'immobilier commercial traditionnel en termes d'actifs existants, et reste encore un grand secteur en termes de volumes d'investissement en Europe. Seulement, les critères de choix de bureaux ont significativement évolué.

Plusieurs lames de fonds impactent les dynamiques des marchés de bureaux de manière prégnante, et le phénomène s'est accéléré avec la crise sanitaire. Les bureaux en France et partout dans le monde, sont en effet confrontés aujourd'hui à plusieurs mutations profondes parmi lesquelles la démographie, l'évolution du travail et des modes d'organisation, ainsi que l'urgence environnementale et climatique.

La démographie : sans conteste l'élément le plus puissant

Vieillissement de la population, évolutions du marché de l'emploi, allongement du temps de travail, sont mécaniquement des éléments fondamentaux qui ont des effets sur la population active qui travaille dans des bureaux. Le départ à la retraite des classes d'âges issues du baby-boom entraine une décroissance structurelle de la population active. Ainsi, selon les dernières projections de l'Insee, la population active en France devrait passer de 34 millions de personnes en 2007 à un peu plus de 30 millions de personnes à l'horizon 2070. Cette décroissance progressive, qui intègre pourtant l'apport d'une immigration mesurée, se double en Île-de-France de l'atteinte d'un niveau très élevé de tertiairisation, à la faveur de la désindustrialisation massive engagée depuis les années 80. Plus précisément, le rythme de création d'emplois de bureaux a significativement ralenti en Île-de-France : de 1999 à 2007, il se créait environ 27 000 emplois de bureau par an (emplois du secteur privé hors secteur tertiaire non-marchand), mais de 2008 à 2020, ce n'est plus que 14 000 environ. Il se crée toujours des emplois mais le rythme est désormais moitié moins rapide en Île-de-France. De plus, la digitalisation du travail,

Bureaux : des mutations multiples…

Source : IEIF

© Freepik.com

le développement de l'intelligence artificielle et la robotisation font évoluer la nature même de ces emplois. Toutes ces évolutions combinées ne peuvent qu'avoir un impact déflationniste progressif sur la demande placée de bureaux, même si la tertiairisation n'a pas encore atteint son optimum en région.

Les mutations des modes de travail à l'œuvre

Fortement accéléré par la crise sanitaire et par la disponibilité d'outils technologiques adaptés, le développement du télétravail apparaît comme une transformation majeure des modes de travail, qui répond à une attente de flexibilité de la part de nombreux salariés, notamment en Île-de-France où les temps de transport domicile-travail sont élevés. Ainsi, dans la région capitale, parmi la population qui peut télétravailler, la part des télétravailleurs réguliers a doublé entre 2019 et 2021, passant de 20 % à 42 %. La durée de télétravail a également augmenté : 51 % télétravaillent 2 ou 3 jours par semaine, alors que 65 % télétravaillaient 1 jour par semaine pré-Covid. Cette évolution majeure est désormais ancrée dans la durée, le nombre d'accords d'entreprises signés pour développer le télétravail ayant doublé entre 2019 et 2021, avec 2,37 jours de télétravail autorisés en moyenne.
Elle a de profondes conséquences sur la conception des espaces de travail, l'équilibre entre l'offre et la demande, ainsi que sur l'évolution de la relation entre bailleurs et locataires liée au besoin accru de flexibilité des entreprises. Quelles sont les fonctions d'un immeuble de bureaux ? Quelle doit être la répartition entre espaces communs et espaces privatifs ? Comment rendre l'espace de travail attractif ?... Toutes ces questions que la crise sanitaire a mises sous les projecteurs ne sont d'ailleurs pas nouvelles : les premiers espaces de coworking apparaissent au milieu des années 90, même si au départ, cela ne concerne plutôt que les travailleurs indépendants, avant de s'ouvrir à d'autres types d'employés, et le télétravail est présent depuis les années 50 dans certains cas, dans des proportions très mesurées par rapport à aujourd'hui.
Face à cette transformation des modes de travail, plus massive en Île-de-France qu'en région, les directeurs immobiliers mettent en priorité les enjeux suivants : optimisation des surfaces et réduction de l'empreinte immobilière, notamment par le développement du flex-office, amélioration de l'expérience collaborateur et des synergies opérationnelles entre les équipes, davantage d'agilité dans l'occupation des espaces. En conséquence, la demande placée de bureaux en Île-de-France devrait diminuer structurellement de 15 % en moyenne par rapport à son niveau pré-Covid, selon les calculs de l'IEIF. De plus, cette évolution accroît la fragmentation du marché des bureaux, notamment en région francilienne où l'on observe un recentrage massif des recherches de locaux vers Paris intra-muros au détriment de la majeure partie des première et seconde couronnes. Même s'il est clair que les secteurs de report bien connectés aux transports en commun pourraient progressivement retrouver une certaine attractivité, cette ultra-segmentation du marché des bureaux semble devenir une tendance durable, au même titre que la diminution de l'absorption nette, continue et régulière depuis le début des années 2000.

Un impératif : l'intégration de la transition environnementale et climatique

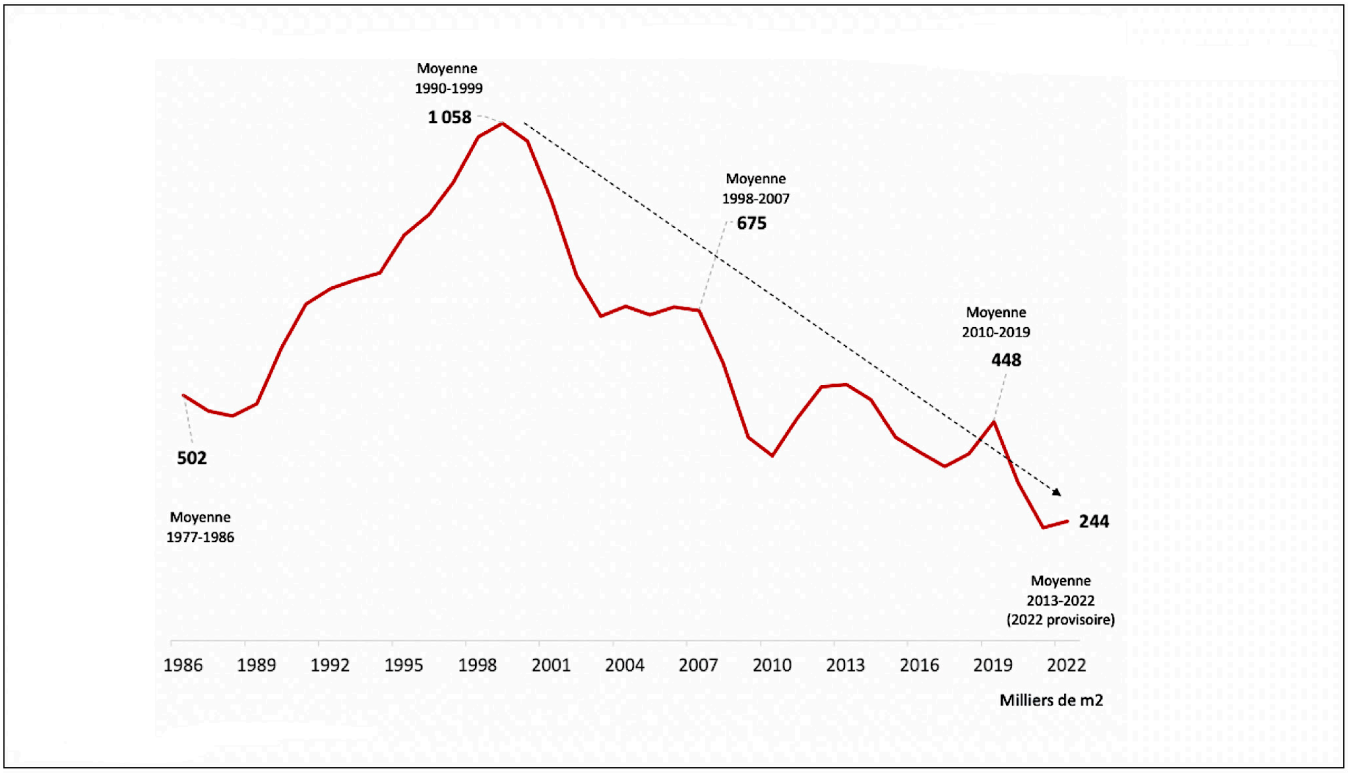
La prise en compte des mutations environnementales et de transition climatique va conduire d'une part à l'obsolescence d'une partie du parc, d'autre part à des surcoûts significatifs pour la construction neuve et les opérations de réhabilitation. D'autant que le parc de bureaux a évolué en volume, jusqu'à apparaître aujourd'hui en situation de suroffre. Selon les calculs de l'IEIF, de 1999 à 2007, pour chaque emploi de bureau créé en Île-de-France, on observe la création en moyenne de 28 m² supplémentaire au sein du parc, mais de 2008 à 2021, pour chaque emploi de bureau créé, on observe la création en moyenne de 41 m² supplémentaire au sein du parc.

Tous ces m² répondent-ils aux attentes renouvelées des investisseurs et des utilisateurs : sont-ils tous bien situés, bien connectés, de haute qualité fonctionnelle et technique ; comment répondent-ils aux normes environnementales, avec des aménagements permettant une multiplicité de fonctions, voire une capacité de transformation ? L'accroissement de la part des actifs délaissés et hors marché montre que la réponse n'est pas systématiquement positive.
Les marchés de bureaux sont désormais fragmentés au plus haut point. D'un côté, exigences pour des espaces de travail revitalisés et requérant une gestion dynamique de l'occupation des locaux, de l'autre, moindre occupation des bureaux, avec des impacts sur l'entretien et la rénovation du bâti urbain, sur l'attractivité du quartier, sur la sécurité… Ces évolutions majeures se retrouvent dans les choix des investisseurs et la performance des actifs de bureaux : ainsi, les investisseurs ont globalement réduit la part de leurs investissements en bureaux depuis la crise sanitaire, se concentrant sur les pôles tertiaires centraux au détriment des périphéries. La divergence entre les secteurs *prime* et les secteurs secondaires s'accroît en France et en Europe, tant au niveau de la vacance observée que de l'évolution anticipée des loyers ou des rendements.

Elle pose également avec une acuité nouvelle la question du devenir des bureaux obsolètes et de la facilitation de la transformation en d'autres usages, plus adaptés aux besoins et à la ville de demain.

Article rédigé par
Stéphanie Galiègue
IEIF, Directrice générale déléguée, en charge de la Recherche et des études

Évolution de l'absorption nette : recul continu depuis la fin des années 90 : le parc occupé continue de croître mais à un rythme beaucoup moins rapide.



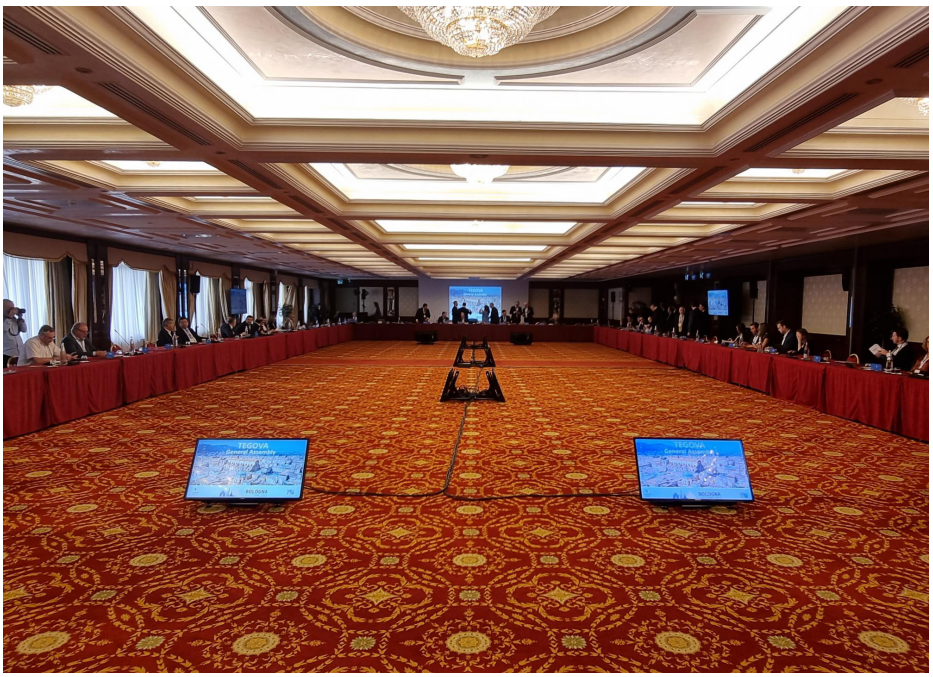
Source : IEIF

TEGOVA : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'AUTOMNE BOLOGNE 5-7 OCTOBRE 2023

C'est en Italie, à Bologne, que l'Assemblée Générale de TEGOVA a eu lieu, organisée par l'ASSOVIB – Associazione Sociéta di Valutazioni Immobiliari. Créée en 2010, cette association représente les sociétés italiennes d'évaluation immobilière indépendantes. Elle était représentée par Roberta Brunelli, Présidente, Federica Selleri, Vice Présidente, et Silvia Cappelli, International Representative et membre du board TEGOVA.

6 octobre : conférences

Dans un contexte économique plutôt agité, les conférences étaient axées sur l'immobilier « vert » et son impact sur les valeurs en Italie. L'occasion de constater que l'Europe est en marche sur ces problématiques, avec un niveau d'avancement variable en fonction des pays, mais tout en gardant en tête l'horizon 2050 pour un immobilier propre et éco-responsable. À noter la référence aux travaux de l'AFREXIM concernant les critères ESG, grille qui avait été présentée par Philippe Guillerm lors de la dernière assemblée, à Varsovie, en mai dernier (voir illustration en page 11).



Ouverture de l'Assemblée Générale du 7 octobre 2023

Thématique des conférences de Bologne : en route pour 2050…

La durabilité dans le secteur immobilier devient de plus en plus importante et implique des parties prenantes à tous les niveaux, des investisseurs institutionnels aux gestionnaires d'actifs en passant par les évaluateurs individuels et sociétés d'évaluation.
Une évolution de la demande du marché, désormais axée sur des solutions durables, et une réglementation croissante. Ces pressions **amènent le secteur immobilier à reconsidérer son positionnement stratégique, au travers de nouvelles réglementations.** En particulier, **le Green Deal Européen (ou pacte vert)** et sa législation spécifique au bâtiment conduiront à de nouveaux paramètres et règles d'évaluation des biens immobiliers en termes de valeur et de risque pour les investisseurs et institutions financières.
Pour rappel, **le « pacte vert pour l'Europe »** est un ensemble de mesures visant à engager l'UE sur la voie de la transition écologique, l'objectif ultime étant d'atteindre la neutralité climatique à l'horizon 2050.
La conférence européenne sur la valorisation avait vocation à fournir des données et des analyses clés sur le marché vert européen, et plus particulièrement en Italie.

1) Defining the paradigms for an Eco-home System at EU Level / Définir les paradigmes d'un système d'éco-maison au niveau de l'UE.

2) ABI Guidelines and the views of Italian banks on energy efficiency on Real Estate valuation and lending / Lignes directrices ABI et points de vue des banques italiennes sur l'efficacité énergétique en matière d'évaluation et de prêt immobiliers.

3) What is a green building ?
The impact of EU sustainable finance laws (SFDR, Taxonomy, ESRS) / Qu'est-ce qu'un bâtiment écologique ? /

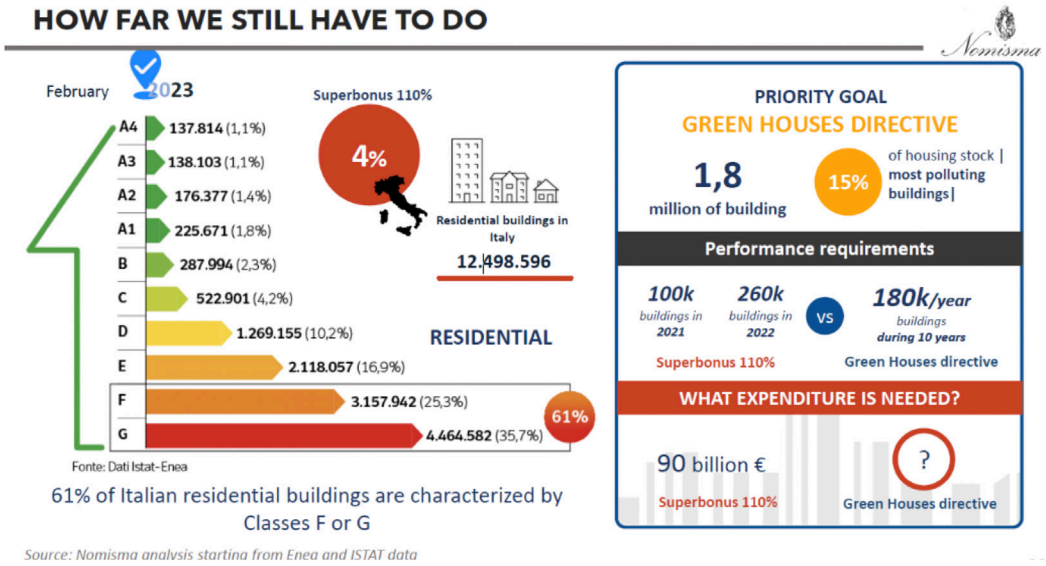
L'impact des lois européennes sur la finance durable (SFDR, Taxonomy, ESRS).

4) The impact on the Italian economy and the Real Estate market of current urban renovation policies and the EPBD / L'impact sur l'économie italienne et le marché immobilier des politiques actuelles de rénovation urbaine et de la EPBD.

5) Rating ESG : for a holistic ESG evaluation of Real Estate / Notation ESG : pour une évaluation ESG globale de l'immobilier.

6) Valuation in the wake of the European Green Deal / Valorisation dans le sillage du Green Deal Européen

À titre d'exemple et de comparaison, un état des lieux en Italie des DPE :



La prise en compte des critères ESG, en Italie.

		LEED	BREEAM	WELL	WIRED	SRI	GRESB	Best practice	Punteggi
									100 (50)
ENVIRONMENTAL	Sostenibilità dei siti (1) (2) (3)								10
	Gestione delle risorse idriche								25
	Efficienza energetica								25
	Gestione dei rifiuti								15
	Materiali utilizzati (per costruzione)								15
	Innovazione e tecnologia								10
									100 (35)
SOCIAL	Qualità dell'ambiente interno								40
	Luogo e trasporti								40
	Presenza di spazi/infrastrutture pubbliche dedicati alla comunità circostante								20
									100 (15)
GOVERNANCE	Tenant coinvolti in attività controverse (produzione di armi, violazioni dei diritti umani, casi di corruzione, ecc.)								20
	Proprietà coinvolta in attività controverse (produzione di armi, violazioni dei diritti umani, casi di corruzione, ecc.)								20
	Selezione dei fornitori in base all'iscrizione all'albo/sistema di qualificazione Acea- Eco vadis								20
	Utilizzo di Science Based Targets								10
	Adattamento climatico								30

(1) Each macro-class is in turn divided into various items.

(2) The item has been selected from what the reference certification requires, in order to be obtained.

(3) The score assigned to each item, based on the property's ability to satisfy the required peculiarity or not, feeds the score of the Environmental, Social, Governance items. Obtaining the ESG Score of the property is a consequence of the weighting coefficients assigned.

Classe	Score	Peso
E	...	50%
S	...	35%
G	...	15%
ESG	...	

7 octobre : Assemblée Générale, points marquants

- **Présentation de l'avancement du projet EVS Agriculture,** relatif à la valorisation des exploitations agricoles, terres, forêts…

Il s'agit d'une ambition de longue date du Conseil d'administration de TEGOVA de mettre en place des normes de valorisations propres aux activités agricoles, l'objectif étant d'élaborer une note d'orientation pour les EVS de 2025.
Un questionnaire a été adressé aux membres des associations TEGOVA afin de recueillir les process et spécificités de chaque pays. Le défi réside dans la diversité des situations, des marchés et des approches entre les différents pays.
Le texte final est prévu pour l'Assemblée de Bucarest du mois de mai prochain.

- **Admission de la chambre des experts immobiliers belges – KAVEX.**

Article rédigé par
Ludovic Balzac
BPCE Expertises immobilières

Pour rappel, l'AG TEGOVA a lieu deux fois par an et est organisée par une association européenne volontaire.
C'est une occasion unique de croiser, d'échanger et de partager, lors de conférences ou de moments informels, sur des thématiques diverses avec les représentants d'associations d'experts immobiliers, au niveau européen.
La prochaine Assemblée Générale aura lieu à Bucarest en mai 2024 et sera organisée par l'ANEVAR.

TEGOVA représente les intérêts des évaluateurs qualifiés de 70 organismes professionnels de 38 pays.
TEGOVA France est aujourd'hui composé de 8 associations et compte 424 membres REV et 94 membres TRV :

- Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM)
- Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF-FNAIM)
- Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (CNEI)
- Confédération des Experts Fonciers (CEF)
- Conseil Supérieur du Notariat (CSN)
- Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI)
- Syndicat National des Professionnels Immobiliers (SNPI)
- Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS)

À noter la création récente de la page Linkedin TEGOVA France :
www.linkedin.com/company/tegova-france

ÉVALUATION DES INDEMNITÉS EN EXPROPRIATION : PRINCIPES ET MÉTHODES

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'exproprié a droit à des indemnités couvrant l'intégralité des préjudices qu'il subit. Ces indemnités sont fixées par le juge de l'expropriation ; elles comprennent :

– une indemnité principale, appelée pour le propriétaire indemnité de dépossession et pour l'occupant (par exemple le commerçant) indemnité d'éviction ;

– des indemnités accessoires dont l'indemnité de remploi systématiquement due (R. 322-5 Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) et toute autre indemnité couvrant un préjudice spécifique (indemnité de dépréciation de surplus, de clôture…).

Depuis la réforme du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019, la représentation par avocat est obligatoire devant le juge de l'expropriation. En pratique il est nécessaire de s'appuyer sur le travail de l'expert pour évaluer le montant des indemnités dues à l'exproprié.
En revanche, si le juge de l'expropriation peut désigner un expert pour être assisté dans la détermination de la valeur d'immeubles et d'éléments immobiliers non transférables qui présentent des difficultés d'évaluation (C. expr., art. R. 322-1, al. 1er partiel), en pratique il est rare qu'il recourt à un expert sauf cas techniques particuliers.

Nous verrons les principes guidant le juge de l'expropriation pour fixer les indemnités (I), puis les méthodes que peut retenir le juge pour déterminer l'indemnité principale de l'exproprié (II).

I – Les principes fixés par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Les principes guidant le juge de l'expropriation pour fixer les indemnités dues à l'exproprié sont codifiés aux articles L. 321-1 à L. 322-13 du code de l'expropriation. Neuf principes peuvent être identifiés :

- Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation (L. 321-1).
Il convient donc de distinguer le préjudice causé par l'emprise de l'expropriation, qui relève de la compétence du juge de l'expropriation, du préjudice causé par la réalisation de l'ouvrage public qui sera créé sur l'emprise de l'expropriation qui relève de la compétence du juge administratif. Dans une affaire d'expropriation d'un tréfonds pour la réalisation d'un tunnel pour la RATP, il a été jugé que le préjudice causé par la présence du tunnel de la RATP qui impose des travaux supplémentaires pour la construction d'un immeuble de deux niveaux de sous-sols, n'est pas lié à l'emprise de l'expropriation mais est causé par l'ouvrage public ; en conséquence, le juge de l'expropriation n'est pas compétent pour indemniser ce poste de préjudice (Civ. 3e, 6 décembre 2018, n° 17-24.312).

- Le montant des indemnités est fixé d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance d'expropriation. Cette ordonnance emporte transfert de propriété et éteint tous les droits réels et personnels sur l'immeuble (L. 322-1 al. 1er).

- L'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers est apprécié à la date de référence. Il s'agit d'une date propre à l'expropriation ; elle se situe en principe un an avant l'ouverture de l'enquête d'utilité publique[1]. Cependant, cette date peut être modifiée quand le bien exproprié se situe dans un périmètre de droit de préemption urbain préalablement à l'expropriation ou en emplacement réservé (L. 322-1 al.2).
La détermination de cette date est très importante notamment quand l'expropriation porte sur des terrains nus car c'est à cette date que s'apprécie les droits à construire.

Par exception, il n'est pas tenu compte des servitudes et des restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation et l'exploitation des biens à la date de référence, si leur institution révèle de la part de l'expropriant une intention dolosive (L. 322-2 al. 2) ; c'est-à-dire si l'expropriant a limité les droits à construire pour en minorer la valeur par exemple (Civ. 3e, 24 mars 2015, n° 13-27.717).

- Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance (L. 322-2 al.2).

- Les changements de valeur constatés depuis la date de référence ne peuvent être pris en compte, s'ils ont été provoqués par l'annonce des travaux ou opération pour laquelle la Déclaration d'Utilité Publique a été demandée ou par la perspective de modifications des règles d'utilisation des sols et par la réalisation dans les 3 années précédant l'enquête

[1] L. 322-2 Code de l'expropriation

publique de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble (L. 322-2 al.3).

- Un terrain est à bâtir s'il satisfait cumulativement deux critères à la date de référence :

– un critère juridique : être situé dans un secteur désigné comme constructible par un document d'urbanisme ;
– un critère matériel : être desservi par une voie d'accès et les réseaux – électrique, eau potable, assainissement (L. 322-3).
Lorsque le terrain est situé dans une opération d'ensemble, la dimension des réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone ce qui pose de nombreuses difficultés. Par exemple, en cas de zone d'aménagement concerté multisites, il suffit qu'un site soit non relié aux réseaux pour que l'ensemble des terrains soit considéré comme non à bâtir (Civ. 3e, 8 février 2023, 22-10.143).

- Le juge tient compte des accords intervenus entre l'expropriant et les divers titulaires de droit à l'intérieur du périmètre faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (L. 322-8). Ces accords sont retenus s'ils ont été conclus à la double majorité à savoir :

– au moins la moitié des propriétaires intéressés et portant sur les deux tiers au moins des superficies concernées ;
– ou au moins les deux tiers des propriétaires et portant sur la moitié au moins des superficies concernées.

- Pour inciter les propriétaires à ne pas sous-estimer la valeur des biens qui leur sont transmis ni à dissimuler une partie du prix d'acquisition de ces biens (Conseil Constitutionnel, 20 avril 2012, QPC 2012-236), le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par l'administration fiscale si une mutation à titre gratuit ou onéreux, antérieure de moins de 5 ans à la date de l'ordonnance d'expropriation, a donné lieu à une évaluation administrative définitive ou à une déclaration d'un montant inférieur à cette estimation (L. 322-9).
Pour écarter ce principe, l'exproprié doit apporter la preuve que l'estimation de l'administration ne reflète pas l'évolution du marché immobilier ou que les biens ont subi des modifications justifiant la nouvelle évaluation.

- Les indemnités sont fixées en euros (L. 322-12). L'indemnisation en nature ne peut intervenir qu'avec l'accord des parties ; ce qui peut poser des difficultés en cas d'éviction de fonds de commerce avec proposition d'un local de remplacement ou en cas d'expropriation avec aménagement foncier.

II – Sur les méthodes d'évaluation

La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière liste 7 méthodes d'évaluation : méthodes par comparaison, méthodes par le revenu, méthodes par le coût de remplacement, méthodes indiciaires, méthodes dites par sol et construction, méthode dite du bilan promoteur, méthodes dites professionnelles.

La Charte de l'évaluation du Domaine – édictée par le ministère de l'action et des comptes publics – liste 4 méthodes d'évaluation : méthodes par comparaison, méthodes par le revenu, méthodes par le compte à rebours, méthodes d'évaluation des activités commerciales, artisanales ou industrielles (permettant d'évaluer un fonds).

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne privilégie aucune méthode d'évaluation permettant de déterminer l'indemnité principale due à l'exproprié.
Le juge dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation pour retenir la méthode d'évaluation des biens qui lui paraît la plus appropriée.
Cependant, le juge de l'expropriation utilise principalement trois méthodes d'évaluation dont surtout la méthode par comparaison ; ce n'est qu'exceptionnellement qu'il appliquera d'autres méthodes.
Toutes les méthodes utilisées par le juge de l'expropriation sont connues de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière.

I. Les trois principales méthodes d'évaluation retenues par le juge de l'expropriation

Il existe principalement trois grandes familles de méthodes d'évaluation, à savoir :
– les méthodes comparatives ;
– par le revenu ;
– par le coût de remplacement.

Étant précisé que les premières sont privilégiées.

1°) La méthode par comparaison :
C'est la méthode qui est retenue quasi systématiquement par le juge de l'expropriation.
Elle consiste à apprécier la valeur vénale du bien par référence à des termes de comparaison constitués par des mutations récentes et à titre onéreux de biens comparables quant à leur consistance et leur situation géographique située dans une zone soumise à une réglementation

d'urbanisme identique ou proche en termes de contrainte.
En l'absence de termes de comparaison suffisants situés dans la même zone du PLU, le juge fera référence à des termes de comparaison situés dans des zones comparables sous réserve, le cas échéant, de l'application d'un abattement afin de tenir compte de caractéristiques ou de contraintes d'urbanisme différentes.
Dans une affaire où un terrain de 11 603 m² classé en zone 2AU était préempté, le juge de l'expropriation a constaté qu'aucune des parties n'a été en mesure de citer des termes de comparaison sur la commune ou la communauté d'agglomération. Il a appliqué la méthode par comparaison en retenant des termes de comparaison classés en zone 1AU ou AU, en tire une moyenne puis pratique un abattement de 20 % pour tenir compte du classement urbanistique moins favorable (CA Poitiers, 9 mai 2023, RG 22/00005).
Lorsque le terrain est encombré, pollué ou occupé (notamment dans le cas d'un bail), le juge retient un abattement qui peut être discuté : il varie de 5 à 50 % (5 % pour les occupations sans droit ni titre, 10 à 15 % pour des occupants de bonne foi, 20 à 30 % pour une occupation commerciale et jusqu'à 50 % pour une importante pollution – voir également abattement sur biens situés dans le recul du trait de côte).

2°) La méthode de la récupération foncière :
Elle consiste à évaluer un bien en pratiquant un abattement correspondant au coût de démolition et/ou de dépollution des constructions lorsque celles-ci sont vétustes ou insalubres considérant qu'elles n'ont plus aucune valeur par elles-mêmes et que le terrain n'a de valeur vénale qu'en fonction des possibilités de récupération de celui-ci, raison pour laquelle on prend en considération la valeur de terrain à bâtir.
Cette méthode s'impose au juge de l'expropriation en cas d'expropriation d'un immeuble insalubre ou en état de péril.

3°) – La méthode par le coût de remplacement :
Elle consiste à évaluer un bien par la somme des coûts nécessaires à sa reconstruction à l'identique, ce qui intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements.
Cette méthode est notamment utilisée pour des biens très spécialisés pour lesquels il n'existe pas ou peu de termes de comparaison (ex : silos…).

II. Les méthodes retenues exceptionnellement

1°) La méthode de la charge foncière ou dite du promoteur ou du compte à rebours :
Elle consiste à évaluer le terrain en fonction de ses possibilités et de ses capacités ; le juge de l'expropriation tient compte des possibilités effectives de construction du terrain.
Si cette méthode peut être retenue c'est seulement à condition qu'il n'existe aucun terme de comparaison pertinent (CA Montpellier, 13 juillet 2010, RG n° 05/0045).
Par exemple, la Cour d'appel de Toulouse a récemment jugé que :
« La méthode dite "du promoteur" ou "du compte à rebours" consistant à déterminer la valeur d'un terrain en partant du prix de vente final escompté de l'opération de promotion qui y sera réalisée, ne doit être utilisée qu'à titre subsidiaire. » (CA Toulouse, 17 mai 2023, RG n° 22/00008)

2°) La méthode par le revenu ou le rendement :
Elle consiste à déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier en appliquant à son revenu annuel brut un taux de capitalisation, c'est-à-dire un taux de rendement qui représente, la moyenne généralement observée dans un secteur comparable du rapport : prix de vente/valeur locative des immeubles.
Cependant, le juge de l'expropriation l'écarte comme peu fiable.
Par exemple, la Cour d'appel de Versailles l'a écartée pour les motifs suivants. Dans un premier temps, elle rappelle qu'« une variation de 1 % dans le taux de capitalisation retenu, entraîne une différence substantielle dans la valeur vénale du bien », puis souligne que « cette méthode implique en conséquence une étude approfondie du marché immobilier local afin de fixer avec le plus de précision possible le taux de capitalisation applicable ». Ensuite, elle relève qu'en l'espèce « il ressort des expertises versées aux débats par les consorts C-M, que le taux de 6 % qu'ils proposent, résulte d'une étude réalisée par BNP-Paribas et UV-Lasale portant sur les loyers des bureaux commerciaux de seconde main en deuxième couronne parisienne ; que la zone de référence est ainsi très vaste et il en résulte que la précision requise pour la mise en œuvre de cette méthode n'est en l'espèce pas atteinte ». (CA Versailles, 3 juillet 2018, n° 16/04855).
Ainsi, si ce type de méthode doit en principe être écartée (CA Nancy, 29 novembre 2013, 13/00002), elle peut être utilisée pour confirmer une autre méthode. Elle se décline en deux variantes, à savoir :
– la méthode par capitalisation : elle consiste à appliquer un taux de capitalisation ou revenus, ce taux étant déterminé par référence aux données réelles du marché immobilier ;
– la méthode du cash-flow qui consiste à tenir compte du flux de trésorerie actualisé.

3°) La méthode du promoteur :
Cette méthode ne peut être utilisée que de manière exceptionnelle à défaut de termes de comparaison utiles permettant l'application de la méthode par comparaison ; elle consiste à déterminer la valeur d'un terrain en partant du prix de vente final escompté de l'opération de promotion qui sera réalisée et en déduisant de celui-ci, à partir d'un bilan prévisionnel, le coût des travaux et le montant des différents frais liés à cette opération.

4°) Les autres méthodes :
Elles sont soit spécifiques à certaines situations, comme l'expropriation d'un tréfonds ou l'expropriation d'une

source ou d'un gisement qui font appel à des techniques d'évaluation professionnelle ; certaines autres méthodes ne sont plus utilisées, ou rarement, comme la méthode par zone ou la méthode par réactualisation d'une valeur antérieure ou indiciaire. Dans la majeure partie des cas, le juge de l'expropriation privilégiera la méthode par comparaison ou la méthode de récupération foncière en excluant quasi-systématiquement la méthode par le revenu ou le rendement ou la méthode du promoteur eu égard au risque d'erreurs que comportent ces méthodes, soit sur le taux de capitalisation, soit sur le montant des charges qu'il convient de retenir pour déterminer le prix du foncier.
En cas d'éviction d'un commerçant, l'indemnité principale d'éviction correspond à la valeur pleine et entière de son fonds de commerce ; lorsque l'éviction entraîne la perte totale de ce fonds – en cas de perte totale de la clientèle – l'indemnité correspond à la valeur du droit au bail en l'absence de perte totale de clientèle. Il est donc nécessaire d'évaluer la valeur du fonds ou du droit au bail.

Article rédigé par

Claudine Coutadeur
Avocat associé,
Drouot Avocats

Henri de Lagarde
Avocat,
Drouot Avocats

RETOUR SUR LES 15es ASSISES

Le 27 juin dernier, en partenariat avec Business Immo, l'IFEI a organisé pour la 15e année consécutive les Assises de la valorisation immobilière, évènement majeur dans ce domaine. Cette conférence qui s'est déroulée à Comet Bourse (Paris 2e) avait pour thème : « Entre inflation, remontée des taux et critères ESG, quelles réalités aujourd'hui pour les valeurs ? ».

De nombreux professionnels de l'immobilier sont intervenus tout au long de cette manifestation, dont nous vous rappelons ci-après, le programme :

Risques d'instabilité et de fragmentation : quelles perspectives pour les marchés immobiliers ?

• Béatrice Guedj, head of research and innovation, Swiss Life Asset Managers France
• Stéphanie Galiègue, directrice générale déléguée, en charge de la recherche et des études, IEIF

Valeurs : le repricing est-il acté ?

• Jean-François Drouets, président, Catella Valuation
• Bertrand Prodel, directeur commercial, BPCE Lease
• Marie-Eve Raux, directrice générale adjointe, Groupe Essor
• Arnaud Romanet-Perroux, directeur général, Upstone

Les valeurs face aux enjeux ESG, quelle vision à plus long terme ?

• Sophie Colin Sansier, directrice des investissements et de l'arbitrage France Bénélux, Generali Real Estate
• Eric Cosserat, président directeur général, Périal
• Gwenola Donet, présidente, JLL Expertises
• Frédéric Goupil de Bouillé, directeur exécutif méthodes et qualité, SNCF Immobilier, président ADI
• Charlotte de Laroche, directrice financière, Northwood/Vitura
• Priscilla Le Priellec, directrice département financements immobiliers structures et promotion immobilière, Banque de financement et d'investissement

Atelier

La méthode hôtelière
• Albert Malaquin, président, Alfa Patrimoine
• Laurent Viollet, avocat associé, LVA Avocats

La révision des baux commerciaux
• Patrick Colomer, expert en estimations immobilières près la Cour d'Appel de Paris, agréé par la Cour de cassation, spécialiste de la propriété commerciale, Colomer Expertises
• Maxime Simonnet, avocat associé, Dentons

Vous pouvez dès à présent bloquer le mardi 25 juin 2024 dans votre agenda, date de la 16e édition des Assises de la valorisation immobilière.

Comité de rédaction : Philippe Guillerm, Baya Derriche, Ludovic Balzac
Conception graphique : Rachel Bisseuil, r.bisseuil@free.fr