

On perçoit d'emblée qu'un calcul portant sur une valeur en pleine propriété de 5 000 000 d'euros se traduira par une incertitude absolue bien supérieure à celle procédant d'un calcul sur un montant de 500 000 euros. L'incertitude intéressera certainement beaucoup l'usufruitier et le nu-propriétaire pour arrêter leur décision.

Cette incertitude va permettre l'appréciation du champ de résultat obtenu. Sur un plan comptable par exemple, la justification de la valeur portée à l'actif d'une entreprise est importante puisqu'elle peut commander un acte anormal de gestion (ceci sera examiné avec l'aspect comptable du démembrement). Il est alors certain qu'une incertitude importante devra conduire à être circonspect dans la décision.

Sous-section V

L'expertise immobilière par expert judiciaire près la Cour d'appel

L'expertise immobilière réalisée par un expert immobilier est un élément très important puisque ce dernier va déterminer :

- la valeur vénale du bien ;
- sa valeur locative ;
- la valeur de ce bien au terme de la durée conventionnelle de l'usufruit, ou au terme statistique d'une durée de vie déterminée à l'aide de données INSEE (tables de mortalité 2005).

L'expert précisera également le degré d'incertitude de ses expertises afin que celles-ci puissent être intégrées ultérieurement dans les calculs, pour permettre le calcul de la propagation des erreurs.

De l'importance de la valeur à terme de l'usufruit temporaire et des incertitudes de valeurs relevées par l'expert.

M. MINETTI Franck expert près la Cour d'appel de Chambéry – extrait de ses rapports d'expertise immobilière.

Les données du marché immobilier sont de plus en plus nombreuses, et les méthodes d'analyse des informations recueillies, plus fines. Mais une simple évaluation par la moyenne des prix collectés entraînerait des fluctuations annuelles considérables selon le nombre de transactions observées et la qualité même des biens, dont chacun possède ses propres caractéristiques.

C'est pourquoi la synthèse finale est le résultat des moyennes des valeurs dominantes, sélectionnées, vérifiées, éventuellement corrigées, actualisées ou recalculées à partir de nombreux indicateurs, économiques ou autres, propres à la commune (revenu moyen par ménage, taux de chômage, facilités d'accès, sécurité, qualité des établissements scolaires...).

Par ailleurs la valeur des immeubles bâtis est fonction de divers facteurs : physiques, juridiques, économiques.

Les facteurs physiques incluent la qualité de la construction (matériaux employés, qualité des finitions), la qualité architecturale (distribution des pièces), l'état de l'immeuble et la vétusté, l'isolation, l'insonorisation, la situation dans l'agglomération et la situation relative au voisinage.

Les facteurs juridiques tels que les servitudes de droit public ou de droit privé, et les règlements d'urbanisme agissent directement sur la valeur vénale de certaines catégories de biens.

Les facteurs économiques et la conjoncture économique ont une influence importante sur la valeur vénale. Le chômage, les taux de prêts bancaires, la concurrence entre les

différentes formes de placement, la politique d'accession à la propriété ou celle concernant la location, la fiscalité immobilière, les politiques régionales ou locales sont autant de facteurs qui influencent directement les prix du bien.

Grace à différentes méthodes expertales, prenant en compte ces différents facteurs, nous pouvons déterminer la valeur vénale d'un bien, c'est-à-dire la plus forte probabilité de prix auquel il se vendrait, à une date précise et dans des conditions normales d'offre ou de demande.

Dans l'optique de la détermination de cette même valeur vénale dans le cadre d'une projection à long terme, comprise entre 10 et 25 ans, et que nous nommerons « Valeur à Terme », nous avons travaillé sur deux modèles.

1) MODÈLE PROSPECTIF

Cette approche prend notamment en compte :

- Notre propre appréciation de la vétusté future des constructions
- Notre propre appréciation de l'évolution future des prix du foncier
- La variation historique de l'Indice INSEE Construction

Elle se caractérise essentiellement par :

- La mise en évidence d'une évolution différenciée du foncier et du bâti dans le temps.
- Chaque composante est donc appréhendée en fonction de sa tendance dans la durée (vétusté pour les constructions et appréciation pour le foncier).
- Et ce selon des cycles auxquels nous pouvons attribuer une durée variable et propre à chacune des deux composantes.
- Le résultat obtenu met également en évidence l'incertitude liée aux calculs prospectifs, cette probabilité d'écart étant calculée à partir de l'Algorithme de MELLET.

2) MODÈLE HISTORIQUE

Cette approche basée sur des données historiques permet d'établir une droite de régression.

Pour ce faire notre base est enrichie par des données couvrant la période 1987 à 2007, soit une vingtaine d'années et sont issues d'analyses fournies la Chambre des Notaires, la FNAIM ou la Côte Annuelle des Editions CALLON.

Dans le but d'être le plus précis possible au sein d'une même Commune, des classes d'immeubles ont été instaurées afin de tenir compte de la qualité du bien et de sa vétusté :

- Grand standing
- Standing
- Normal
- Moyen
- Vétusté de + ou - 10 ans

De plus des corrections sont appliquées pour refléter au mieux la valeur du bien. C'est ainsi que plus de 10 types de biens différents (maisons, terrains à bâtir, bureaux, locaux industriels, commerces, entrepôts...) sont référencés en fonction de nombreux critères et de l'emplacement, ce qui nous permet d'appréhender chaque bien en fonction de la localisation géographique au sein d'une Commune, voir d'un quartier.

À partir de cette base de données, il est donc possible de donner une valeur à terme du bien grâce à un modèle basé sur l'historique des vingt dernières années du marché de l'immobilier considéré.

La valeur obtenue sera assortie d'un pourcentage d'incertitude déterminé à partir de l'écart type constaté par le passé.

En effet nous considérerons qu'en valeur relative, l'écart type futur oscillera autour de la valeur historique.

Pour une meilleure compréhension de cette approche regardons plus précisément la théorie de ce modèle :

Le marché de l'immobilier présente un caractère cyclique. Dès lors, l'amplitude de la dernière vague de hausse devrait être appréciée en comparaison des précédentes.