

Méthode d'estimation des plus-values dues aux mesures d'aménagement pour le Canton de Vaud

Comité EspaceSuisse section romande le 23.09.2021

Prof. Philippe Thalmann, EPFL

Objet de l'estimation

- "Selon l'art. 5 al.1 LAT, seuls les **avantages majeurs** qui résultent de mesures d'aménagement sont soumis à l'obligation de compensation
- Cet avantage majeur économique consiste en une **augmentation de la valeur vénale du sol**
- La valeur vénale du sol correspond à la **valeur marchande objective du terrain** en question
- Elle correspond au **prix qu'un acheteur serait prêt à payer** dans des circonstances normales"

EspaceSuisse, Avis juridique: Notion de valeur vénale en lien avec l'art. 5 LAT, 1 septembre 2020, pp. 3-4

Éléments pour l'estimation

- "Lorsqu'une mesure d'aménagement du territoire (par exemple l'augmentation de l'indice) permet une meilleure utilisation du bien-fonds, cela se répercute **sur le prix du terrain**"
- "La valeur d'une **construction existante n'est pas déterminante** pour établir la plus-value, pas plus que son éventuelle démolition (dans certaines circonstances)"

EspaceSuisse, Avis juridique: Notion de valeur vénale en lien avec l'art. 5 LAT, 1 septembre 2020, p. 7

Méthodes d'estimation

- L'avis juridique d'EspaceSuisse cite la doctrine et la jurisprudence, et passe en revue les pratiques cantonales, mais **ne se prononce pas sur la ou les méthodes d'estimation** à privilégier
- "Sur la base de la comparaison des quelques cantons contactés ou dont nous avons des indications, il apparaît néanmoins d'une part que le **pluralisme de méthodes** rencontrent le plus grand intérêt et semble être la manière de procéder la plus objective possible, ce d'autant plus si le canton ne dispose pas d'une base de données suffisamment riche en transactions passées.
- Il apparaît aussi que les méthodes de calcul utilisées dans le cadre de **l'expropriation matérielle** sont idéalement utilisées également pour calculer la plus-value."

EspaceSuisse, Avis juridique: Notion de valeur vénale en lien avec l'art. 5 LAT, 1 septembre 2020, p. 12

Mêmes exigences qu'en cas d'expropriation

- Il serait inique que le propriétaire bénéficiant d'une mesure d'aménagement soit taxé en fonction de l'usage qu'il fait lui-même de son terrain, alors que le propriétaire exproprié serait indemnisé en fonction du meilleur usage qu'un tiers aurait pu faire de son terrain
- Exemple: parcelle de 1500 m² occupée par une petite maison construite en 1950
 - la parcelle est reclassée en zone autorisant une forte densité d'habitation; le propriétaire garde sa petite maison, il ne profite pas de la plus-value → taxe = 0
 - la parcelle est expropriée; le propriétaire est indemnisé à hauteur du prix payé par m² pour un terrain ayant les qualités et potentiels de densification

Éléments principaux de l'avis juridique d'EspaceSuisse

1. La plus-value soumise à taxation est **celle du terrain**, indépendamment des constructions existantes
2. La plus-value soumise à taxation est l'augmentation de la valeur marchande du terrain, qui est une **valeur objective**, indépendante du propriétaire actuel du bien-fonds et de ses intentions
3. La valeur marchande est **le prix qu'un acheteur potentiel serait prêt à payer** dans des circonstances normales, donc il faut l'établir sur la base du consentement à payer d'un acheteur potentiel
4. L'acheteur prend en compte **l'intégralité des possibilités de construire** offertes par le terrain*

* Christa Perregaux DuPasquier, "Calcul de la plus-value: Une pluralité de méthodes pour un résultat objectif", EspaceSuisse Inforum, 4/2020, p. 5: "la Confédération estime a priori qu'il faudrait prélever la plus-value sur l'intégralité des possibilités de construire offertes, que celles-ci soient concrètement utilisées ou non"

Les acheteurs potentiels

- Différents types d'acheteurs potentiels:
 - Celui qui souhaite utiliser le bien lui-même, soit comme usager (bien de jouissance), soit comme investisseur (bien de rendement)
 - Le promoteur, qui construit pour vendre
- L'usager vise à réaliser un immeuble qui réponde au mieux à ses besoins
- L'investisseur vise à réaliser un immeuble qui exploite au mieux le potentiel locatif
- Le promoteur vise à réaliser un immeuble qui exploite au mieux le potentiel commercial
- Pour chacun, un **immeuble optimal** pour le terrain en question

Vocabulaire

- "Valeur vénale" (VV) = valeur marchande
- "Terrain" = parcelle
- "Bâtiment" = constructions et aménagements sur ce terrain
- "Immeuble" = terrain + bâtiment
- Celui qui achète une parcelle non construite achète un terrain et paie le prix foncier
- Celui qui achète une parcelle construite achète un immeuble et paie le prix immobilier

Arbitrage

- Les acheteurs potentiels du terrain comparent avec d'autres alternatives ("arbitrage"):
 - a) Pourquoi payer plus cher pour ce terrain que pour un autre?
 - b) Pourquoi payer un prix pour ce terrain qui, ajouté au coût de construction, conduit à un prix de revient plus élevé qu'en achetant directement un immeuble construit?
- L'arbitrage a) sous-tend l'estimation de la valeur vénale du terrain par comparaison directe avec les prix d'autres terrains
- S'il n'y a pas d'autres terrains nus suffisamment comparables ou si les statistiques sont insuffisantes, on peut se baser sur les calculs des acheteurs, donc b)

Les difficultés de la comparaison directe

- Les prix fonciers sont très variables
 - Le juge exige quelques prix de terrains vendus récemment dans la même commune avec les mêmes droits à bâtir
 - Le statisticien exige plusieurs centaines de prix de transaction, afin de pouvoir neutraliser les qualités des terrains
- Paradoxe
 - Le TF a arrêté que "l'estimation ne peut se baser uniquement sur les prix effectivement payés", puisqu'ils pourraient déjà intégrer l'effet d'une mesure d'aménagement*
 - Ceci disqualifie de nombreux prix fonciers qui auraient pu servir de référence

*EspaceSuisse, Avis juridique: Notion de valeur vénale en lien avec l'art. 5 LAT, 1 septembre 2020, p. 7

Deux approches pour estimer la plus-value foncière lors d'un changement de zone

Un terrain doit être reclassé de zone A en zone B

Approches alternatives:

1. Retrouver des transactions récentes portant sur des terrains nus situés dans le même périmètre, en zone A et en zone B; vérifier pour chacun qu'il a été vendu dans des conditions normales et qu'il n'y avait pas de projet de reclassement en vue qui aurait pu déjà influencer son prix; demander à un expert de corriger objectivement le prix en fonction des différences de qualité par rapport au terrain à estimer; en déduire le prix objectif du terrain en zone A et en zone B; calculer la différence
2. Déterminer le prix du terrain dans chaque zone par compte à rebours (valeur par déduction, valeur résiduelle)

Arbitrage entre achat immeuble construit et achat terrain non-construit

Exigence du promoteur:

Prix du terrain nu + coût de construction du bâtiment optimal + marge de promotion normale \leq prix de vente immeuble optimal

→ Consentement à payer pour terrain nu = valeur vénale de l'immeuble optimal – coût de construction du bâtiment optimal – marge de promotion normale

Comparaison avec acheteur-usager ou acheteur-investisseur:

Pratiquement la même formule, mais pas le même résultat, car l'immeuble optimal n'est pas le même, ni la maîtrise des coûts, ni la marge ou compensation exigée

Valeur vénale d'un terrain nu (en l'absence de prix de comparaison)

- La valeur vénale est le consentement à payer de l'acheteur potentiel dont le consentement à payer est le plus élevé
- On ne postule pas "d'amateurs", mais des représentants avisés de chaque type d'acheteurs
- Valeur vénale terrain nu = valeur vénale de l'immeuble optimal – coût de construction du bâtiment optimal – marge
- Pour simplifier: coût de construction + marge = "prix de revient" (PR)

Calcul de la plus-value d'aménagement pour terrain nu

- $VV \text{ terrain nu} = VV \text{ immeuble optimal} - PR \text{ bâtiment optimal}$
- Même calcul avant et après la mesure d'aménagement (A→B):
 $VV \text{ terrain nu A} = VV \text{ immeuble optimal A} - PR \text{ bâtiment optimal A}$
 $VV \text{ terrain nu B} = VV \text{ immeuble optimal B} - PR \text{ bâtiment optimal B}$
- **Plus-value = augmentation valeur vénale de l'immeuble optimal – augmentation du prix de revient du bâtiment optimal**

Terrain construit mal mis en valeur

- Pour un terrain construit mais mal mise en valeur, l'option démolition-reconstruction est la meilleure pour un acheteur potentiel
- Arbitrage: prix de l'immeuble existant + coût de démolition \leq prix d'achat du terrain nu
- Dès lors:
 $VV \text{ immeuble existant} = VV \text{ terrain nu} - \text{coût de démolition} = VV \text{ immeuble optimal} - PR \text{ bâtiment optimal} - \text{coût de démolition}$
- En cas de mesure d'aménagement, la variation de la valeur vénale du terrain nu est égale à la variation de la valeur vénale de l'immeuble existant, mais celle-ci ne peut être déterminée qu'en passant par le compte à rebours à partir de l'immeuble optimal avant et après mesure

Calcul de la plus-value d'aménagement pour terrain mal mis en valeur

- Le bâtiment existant ne joue aucun rôle, puisqu'il est voué à démolition
- Le coût de démolition non plus, puisqu'il intervient dans les deux scénarios, avant et après le mesure d'aménagement
- On obtient donc la même formule que pour un terrain nu:
Plus-value = augmentation valeur vénale de l'immeuble optimal – augmentation du prix de revient du bâtiment optimal

Résultats

- Nous avons trouvé une formule pour la valeur vénale du terrain à proprement parler, qui s'applique qu'il soit nu ou construit
- Elle ressemble au compte à rebours du promoteur qui souhaite récupérer un terrain nu, mais découle aussi du calcul d'arbitrage d'un acheteur-usager ou acheteur-investisseur
- Elle permet de calculer la valeur du terrain quand on ne dispose pas d'assez de bonnes données sur les prix de transaction récents des terrains nus
- C'est **aussi une méthode comparative**, mais indirecte, puisqu'elle utilise des prix immobiliers et des prix de construction par comparaison

Données nécessaires

Valeur vénale du terrain =	
Valeur vénale de l'immeuble optimal qui peut être construit sur cette parcelle au vu des droits à bâtir actuels	Identification de l'immeuble qui utilise le mieux les droits à bâtir et estimation de sa valeur vénale selon une méthode usuelle (p.ex. méthode hédonique pour maisons individuelles ou immeubles en PPE, valeur de rendement ou DCF pour immeubles de rapport ou commerciaux)
– Coût de construction du bâtiment optimal	Estimation des coûts des travaux nécessaires pour réaliser l'immeuble optimal
– Marge	Taux de marge normal fixé par l'autorité, p.ex. en % du coût de construction



<https://www.youtube.com/watch?v=M9b9V2mUzjU>

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

SLIDES EN RÉSERVE

Terrain construit bien mis en valeur

- Pour un terrain construit et bien mis en valeur, il y a une option de conservation en l'état et une option de valorisation par transformation (rénovation, agrandissement, changement d'affectation)

- Arbitrage de l'acheteur:

Valeur vénale **immeuble existant** = valeur vénale de l'immeuble optimisé – prix de revient d'optimisation du bâtiment existant

- Cette formule ne comprend pas le prix du terrain nu, car la mise en valeur ne passe pas par le terrain nu; cet arbitrage ne peut donc pas servir à déterminer la valeur vénale du terrain nu

Calcul de la plus-value d'aménagement pour terrain bien mis en valeur

- Une solution consiste à postuler dans tous les cas, la démolition-reconstruction, même quand ce n'est pas la meilleure option
- Dans ce cas,
Plus-value = augmentation valeur vénale de l'immeuble optimal – augmentation du prix de revient du bâtiment optimal
- Ce n'est pas très différent du calcul de la plus-value pour l'immeuble existant en cas de changement de zone:
Plus-value **immeuble existant** = augmentation de la valeur vénale de l'immeuble optimisé – augmentation du prix de revient d'optimisation du bâtiment existant

Exemples

Cas d'une parcelle pour maison individuelle:

- Valeur vénale du terrain = estimation hédonique de la valeur vénale de maisons individuelles similaires – estimation par m^3 du coût de construction d'une villa – marge (p.ex. 15% du coût de construction) – estimation par m^3 du coût de démolition éventuel du bâtiment existant
- Si la parcelle a une forme ou une situation inhabituelle, qui a une influence sur la valeur de l'immeuble, la méthode hédonique ou un expert immobilier sait prendre cela en compte par des plus- ou moins-values
- Si la parcelle nécessite des travaux spéciaux, l'aménagement d'accès, etc., l'estimation du coût de construction peut prendre cela en compte

Exemples

Cas d'une parcelle pour immeuble de rapport:

- Valeur vénale du terrain = estimation par valeur de rendement ou DCF de la valeur vénale d'un immeuble de rapport qui utilise au mieux les droits à bâtir et le potentiel de la parcelle – estimation du coût de construction de cet immeuble par un architecte ou entrepreneur – marge (p.ex. 15% du coût de construction) – estimation par m^3 du coût de démolition éventuel du bâtiment existant

Exemples de calcul

- Une parcelle en zone industrielle de 12'000 m² autorisant de bâtir 10'000 m² sur un seul étage de maximum 5 m de hauteur
Valeur vénale parcelle = $(50'000 \text{ m}^3 \times 600 \text{ CHF/m}^3) / (1 + 15\%) - (50'000 \text{ m}^3 \times 400 \text{ CHF/m}^3) = 6'086'957 \text{ CHF}$
- Une parcelle de 600 m² autorisant de bâtir une villa de 500 m³
Valeur vénale parcelle = $850'000 \text{ CHF} / (1 + 10\%) - (500 \text{ m}^3 \times 800 \text{ CHF/m}^3) = 372'727 \text{ CHF}$

Pluralisme de méthodes?

- Diverses méthodes sont disponibles pour estimer la valeur vénale de l'immeuble optimal et le coût de sa construction
- Par contre, **il n'y a que deux méthodes pour estimer le prix du terrain lui-même**: comparaison directe (méthode comparative directe) ou compte à rebours (méthode de la valeur résiduelle)
- La **méthode des classes de situation** a uniquement une base empirique, puisqu'elle observe statistiquement que la relation entre prix du terrain avant construction et prix de l'immeuble construit se laisse expliquer par une liste de variables décrivant principalement la situation de l'immeuble

"Classes de Situation 2.0", Zoom La revue spécialisée pour les estimateurs immobiliers suisses 02 | 20, Association suisse des estimateurs immobiliers (SIV), p.31

LES VALEURS RELATIVES NE SONT PAS DES VALEURS MARCHANDES

La méthode des classes de situation convient uniquement pour séparer une valeur de rendement en ses deux parts relatives. Elle ne permet pas de calculer directement une valeur, pas même la valeur marchande. Il ne s'agit donc pas, dans son principe, d'une méthode adaptée pour estimer des valeurs marchandes; elle se contente d'être une aide. Consultez le nouveau cahier thématique de la SIV pour en savoir plus.



COMMANDE (disponible en allemand et italien)
Cahier thématique 04
Classes de situation 2019/2020
<https://shop.siv.ch/>