

ATTENTION : CETTE FICHE N'A PAS POUR OBJET DE FIXER ADMINISTRATIVEMENT LA VALEUR DES BIENS. ELLE NE DOIT PAS ÊTRE ASSIMILÉE À UNE INSTRUCTION ADMINISTRATIVE. ELLE PROPOSE LES PRINCIPALES MÉTHODES D'ÉVALUATION SUSCEPTIBLES D'ÊTRE UTILISÉES ET GÉNÉRALEMENT ADMISES PAR LES EXPERTS PRIVÉS OU PUBLICS. ELLE POURRA ÊTRE COMPLÉTÉE PAR LA CONSULTATION D'OUVRAGES SPÉCIALISÉS DANS L'ÉVALUATION DE TEL OU TEL BIEN.

L'ÉVALUATION DES IMMEUBLES BÂTIS

S'agissant d'immeubles à usage d'habitation de natures diverses, leur valeur dépend des facteurs communs à l'ensemble des immeubles bâtis mais leur estimation doit faire appel à une méthodologie différente suivant la catégorie particulière à laquelle peuvent être rattachés les biens concernés : maisons individuelles et immeubles collectifs notamment.

Facteurs de la valeur communs à l'ensemble des immeubles bâtis

Ces facteurs, particulièrement nombreux, peuvent être regroupés comme suit :

- facteurs physiques ;
- facteurs juridiques ;
- facteurs économiques.

1. *Facteurs physiques.*

La valeur d'un immeuble dépend d'éléments aussi divers que son emplacement, son architecture, son importance, la nature des matériaux employés, son ancienneté et des éléments de confort dont il est doté.

L'emplacement est un des facteurs déterminants de la valeur d'un immeuble bâti.

La proximité du centre d'une agglomération, des équipements administratifs et commerciaux ainsi que des moyens de transport peuvent constituer des éléments de plus-value.

A l'inverse, la situation, dans des quartiers particulièrement vétustes ou la proximité d'une activité industrielle, cause de nuisances, d'un aéroport ou d'une voie à grande circulation constituent des facteurs de moins-value.

La qualité architecturale.

L'importance de la construction est un élément essentiel de la valeur (superficie au sol, nombre d'étages, nombre de pièces) ; toutefois, la valeur de l'immeuble n'est pas nécessairement proportionnelle à sa superficie.

La *qualité de la construction* dépend de la nature et du choix des matériaux utilisés (matériaux nobles tels que la pierre et le granit et matériaux légers ou de médiocre qualité).

L'état d'entretien et la vétusté.

L'état d'entretien a une grande incidence sur la valeur de l'immeuble : un entretien négligé accroît la décrépitude de la construction ; au contraire, un entretien régulier corrige, en partie, la dépréciation résultant de l'âge de la construction.

La vétusté représente la moins-value réelle subie par l'immeuble depuis sa construction en raison de son âge et de l'état d'entretien au moment de l'estimation.

Les éléments d'équipement et de confort.

A l'heure actuelle, compte tenu du développement du niveau de vie et des progrès techniques, on constate une amélioration des équipements intérieurs des immeubles. De plus, les dispositions réglementaires en matière de construction sont de plus en plus rigoureuses en ce qui concerne l'hygiène et la sécurité des occupants. Bien sûr, ces éléments doivent être en rapport avec l'importance et la qualité de l'immeuble.

La classe de l'immeuble.

Les immeubles neufs ou récemment édifiés sont généralement classés en plusieurs catégories : courant, confort, standing, luxe.

Pour les immeubles d'habitation construits antérieurement au 1^{er} septembre 1948, on peut se référer utilement aux normes définies à l'annexe I du décret n°48-1881 du 10 décembre 1948, pris en application de la loi du 1^{er} septembre 1948.

2. Facteurs juridiques.

Sans négliger l'incidence que peuvent avoir sur la valeur des constructions certaines situations juridiques telles que la division de l'immeuble par lots (copropriété) ou les servitudes tant de droit privé (passage commun donnant accès à une propriété située en arrière de l'immeuble considéré) que de droit public (immeuble classé, servitude d'architecture, servitude « non altius tollendi » s'opposant à la surélévation des constructions), le facteur juridique le plus important est l'état d'occupation de l'immeuble.

On constate généralement qu'une *moins-value*, dont le taux est variable, *affecte la valeur des* immeubles occupés.

Cette moins-value, dont les causes sont diverses (dispositions légales réglementant les loyers notamment) s'apprécie en fonction des données du marché immobilier local et compte tenu, dans chaque cas, des circonstances particulières de l'occupation (pluralité et âge des occupants, nature, durée et conditions du bail, importance des locaux).

3. Facteurs économiques.

La valeur d'un bien dépend de ses possibilités de vente, c'est-à-dire du nombre d'amateurs que ce bien serait susceptible d'intéresser, compte tenu de son utilité ou de son revenu.

La vente des immeubles libres est relativement plus facile que celle des immeubles occupés.

Il est rappelé, d'autre part, que l'accroissement de la population des grandes villes ou l'implantation d'industries créatrices d'emplois a également une influence sur l'évolution du marché immobilier. Il en est de même des modifications de structure dans les villes d'importance secondaire (rénovation de centres villes notamment).

Parmi d'autres facteurs liés à l'urbanisation, il est possible de citer ceux qui résultent d'habitudes sportives (sports d'hiver, stations balnéaires).

Inversement, des villes à activité réduite se dépeuplent et cette situation affecte nécessairement les prix du marché immobilier local.

Rappel de notions propres à l'évaluation des immeubles bâtis

L'évaluation des immeubles bâtis est généralement effectuée par comparaison avec les prix constatés sur le marché et « réduits » ensuite à des prix unitaires. Les plus couramment retenus sont le prix au mètre carré de superficie développée pondérée hors œuvre et le prix au mètre carré de « superficie utile » ou « habitable ».

1. **Superficie développée pondérée hors œuvre (SDPHO).**

La superficie développée pondérée hors œuvre d'un immeuble est calculée à partir de la superficie bâtie (c'est-à-dire de la superficie couverte au sol par la construction).

La superficie de chaque niveau est mesurée « hors œuvre », c'est-à-dire murs extérieurs compris, et affectée d'un coefficient particulier tenant compte de l'usage et de la structure de chaque niveau.

Les coefficients suivants sont retenus :

• fondations sur vide sanitaire	0,10 à 0,20
• caves non aménagées.....	0,30
• caves aménagées.....	0,30 à 0,50
• sous-sols aménagés	0,50 à 0,80
• rez-de-chaussée, étages courants (non mansardés).....	1
• étages mansardés ou combles aménagés.....	0,70 à 0,90
• greniers utilisables en débarras.....	0,30 à 0,40
• greniers aménageables	0,40 à 0,60
• combles perdus.....	0
• toit-terrasse accessible et utilisable	0,20 à 0,40

La somme des superficies ainsi pondérées représente la superficie développée hors œuvre de l'immeuble.

2. **Superficie utile.**

Il s'agit de la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escaliers, gaines, c'est-à-dire, en fait, de la superficie habitable ou « balayable » d'un logement.

L'évaluation des maisons individuelles

Les méthodes d'évaluation par comparaison.

L'estimation par comparaison est la règle en la matière mais, suivant les données du marché, trois méthodes d'évaluation peuvent être utilement suivies.

1. L'évaluation par comparaison directe et en bloc (terrain et construction).

Cette méthode consiste à rechercher à l'époque et dans le secteur considéré *une mutation concernant un immeuble en tous points semblable* (terrain et construction) à l'immeuble à évaluer.

C'est la méthode la plus simple et la plus fiable mais il est bien évident qu'elle ne peut être utilisée que dans des situations exceptionnelles : pavillons d'un lotissement ou d'une copropriété horizontale construits sur le même modèle.

2. L'évaluation par comparaison au mètre carré de SDPHO, terrain intégré.

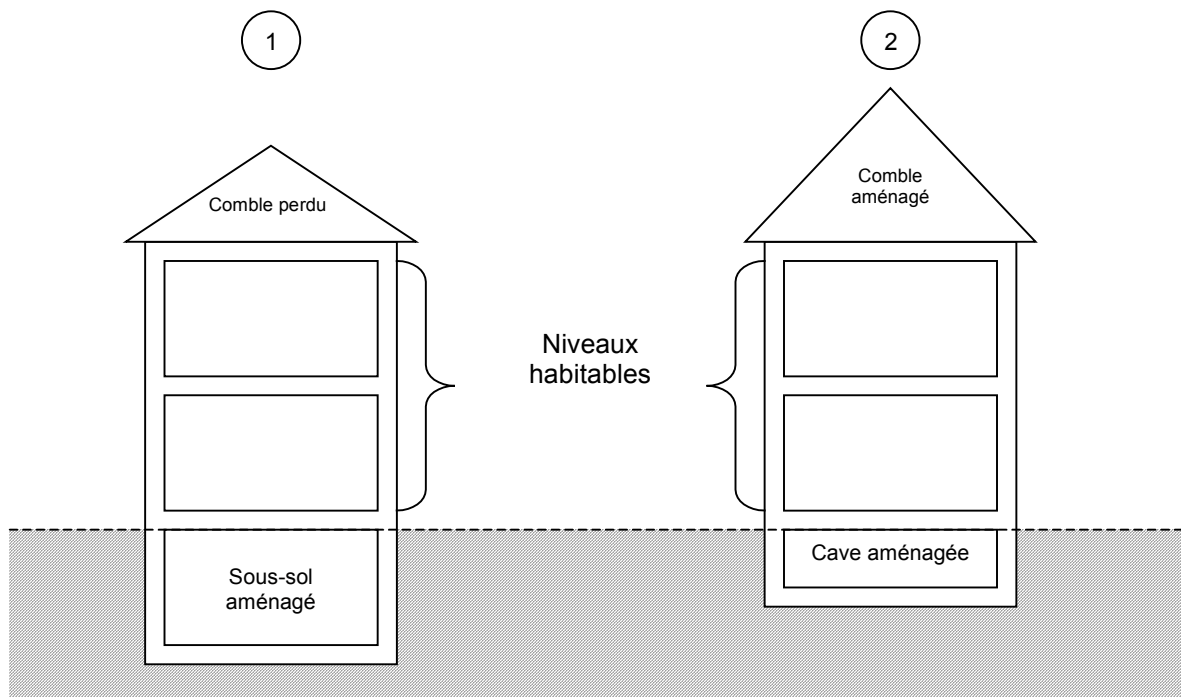
Les éléments bâtis constituant en général l'essentiel de la propriété à évaluer, les prix de référence sont « réduits » au mètre carré SDPHO de la construction, abstraction faite du terrain, et il suffit ensuite de multiplier par la valeur unitaire ainsi dégagée la SDPHO de l'immeuble expertisé pour obtenir sa valeur vénale globale.

Pour rester fiables, les termes de comparaison choisis doivent comporter des *constructions d'un standing analogue à celui de l'immeuble à évaluer* et des terrains de complément d'une superficie adaptée à l'importance des constructions. Un terrain d'une superficie insuffisante ou, au contraire, d'une surface trop élevée serait source d'une moins-value ou d'une plus-value qu'il appartient à l'évaluateur d'apprécier.

A titre d'exemple, soit un immeuble à évaluer d'une SDPHO de 250 m² avec un terrain intégré de 300 m².

Sur le marché, on a relevé deux mutations récentes de constructions d'importance et de structure analogues édifiées sur des terrains de 280 et 340 m², aux prix respectifs de 800 000 € et 950 000 €.

L'analyse de ces deux termes de comparaison peut être schématisée de la manière suivante :



	SHO		SDPHO			
	①	②	①		②	
			Coefficient	SHO x Coefficient	Coefficient	SHO x Coefficient
Combles.....	80	80	0	0	0,8	64
Etage	80	80	1	80	1	80
Rez-de-chaussée..	80	80	1	80	1	80
Sous-sol.....	80	80	0,8	64	0,5	40
Totaux.....	320	320	-	224	-	264
Prix global	800 000	950 000	-	800 000	-	950 000
Prix au m² SDPHO	2 500	2 970	-	3 570	-	3 590

Compte tenu des prix dégagés (3570 € et 3590 € le m²) la valeur de l'immeuble à évaluer, terrain intégré, peut-être fixé à 3 600 X 250 = 900 000 €.

On note qu'une méthode simplifiée, faisant référence à la seule superficie bâtie des constructions, ou superficie au sol, peut être utilement retenue pour les pavillons comportant un seul niveau d'habitation principale, dans la mesure où l'évaluateur est amené à déterminer la valeur approchée d'un immeuble individuel.

3. *Evaluation distincte du terrain et des constructions.*

Il s'agit d'une méthode complexe qui exige, si elle ne veut pas s'éloigner des réalités du marché, un effort d'analyse assez poussé. En effet, dans la généralité des cas, le prix exprimé dans les mutations de référence est un prix global, qu'il convient donc de ventiler entre terrain et constructions.

La première opération consiste donc à *dégager, pour chaque terme de comparaison retenu, la partie du prix qui s'applique au terrain*, étant observé qu'il s'agit d'une valeur de « terrain immobilisé ». Pour ce faire, il convient d'appliquer à la valeur du « terrain nu », apprécié comme terrain à bâtir, un abattement tenant compte de cette immobilisation. Il est admis que le taux d'abattement ne doit pas excéder 50 % pour un encombrement maximum, c'est-à-dire dans l'hypothèse où la construction édifiée épuise le potentiel de constructibilité du terrain ou, encore lorsque son implantation est telle qu'elle interdit toute nouvelle construction.

Dans un deuxième temps, en déduisant la valeur du terrain ainsi déterminée du prix global, on dégage, pour chaque terme de comparaison, la *fraction du prix applicable à la construction*. Il conviendra de réduire ce prix au mètre carré SDPHO ou de superficie bâtie pour pouvoir fixer la valeur de la construction dépendant de la propriété à évaluer.

Une troisième opération consistera enfin à *additionner valeur du terrain et valeur de la construction pour* établir la valeur globale du bien. Bien entendu, il conviendra de veiller à ce que la valeur ainsi obtenue ne soit pas anormale eu égard au niveau général des prix constatés sur le marché.

Toutes les méthodes par comparaison, de la plus simple à la plus complexe, exigent *un choix judicieux des termes de comparaison* portant sur des immeubles comparables par leur consistance et leur situation juridique. A cet égard, il est rappelé que pour évaluer un immeuble occupé, il est préférable de faire référence à des mutations d'immeubles faisant également l'objet d'une occupation de même nature. Ce n'est qu'à défaut de tels termes de comparaison que la valeur d'une maison occupée peut être déterminée en pratiquant un abattement sur la valeur de l'immeuble supposé libre.

Pour les maisons individuelles à usage d'habitation, cet abattement – qui ne paraît pas devoir excéder 40 % – est fonction, à la fois, des conditions de la location en cours (prix, durée) et de la politique des pouvoirs publics en matière de maintien dans les lieux et de réglementation des loyers (voir notamment loi du 1^{er} septembre 1948 et les lois ultérieures portant blocage ou limitation des loyers).

En tout état de cause, la *valeur* ainsi déterminée d'un *immeuble occupé doit être corroborée par l'évaluation par le revenu* dont il est fait état ci-après.

Autres méthodes d'évaluation.

Les autres méthodes couramment pratiquées en la matière sont celles de l'évaluation par le revenu et de l'estimation par réajustement des valeurs antérieures. On citera également certaines méthodes spécifiques aux immeubles bâtis : évaluation par le *prix de revient* ou par le *coût de reconstitution*.

1. *Evaluation par le revenu.*

Cette méthode consiste à *appliquer au revenu constaté un taux de capitalisation approprié*.

En principe, il convient de s'en tenir au revenu brut qui seul peut être connu avec précision (loyer principal majoré des charges incombant au propriétaire et acquittées par le locataire).

Le taux de capitalisation se définit comme le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale (non son prix de revient). Ce taux ne peut qu'être tiré de l'observation du marché immobilier local. Il peut être très élevé pour les immeubles vétustes et varie généralement en sens inverse de la classe de l'immeuble. A titre indicatif, on peut citer les taux moyens de capitalisation constatés en région parisienne.

- ♦ Pour les loyers réglementés (loi de 1948) :

Catégorie de l'immeuble	Taux de capitalisation constatés
II A / II B	2 à 4 %
II C	3 à 6 %
III A.....	4 à 7 %
III B.....	5 à 10 %
IV.....	8 à 12 %

- ♦ Pour les immeubles récents à loyer libre, le taux de capitalisation peut être de l'ordre de 4 à 6 %.

Cette méthode, malgré les difficultés inhérentes à la détermination d'un taux de capitalisation approprié, est assez bien adaptée pour évaluer les immeubles loués et peut être utilisée à titre de recoupement.

2. Evaluation par réajustement des valeurs antérieures.

Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale actuelle d'un immeuble *en partant du prix exprimé ou de la valeur donnée au même immeuble à l'occasion d'une mutation ou d'une déclaration antérieure*.

Ce prix ou cette valeur doit être alors affecté d'un *coefficient de réajustement* fixé compte tenu de l'évolution constatée sur le marché immobilier local pour les immeubles de même nature. Cette évolution peut varier considérablement d'un secteur à l'autre suivant la pression de la demande sur les prix, et, bien qu'il s'agisse au cas particulier d'immeubles bâtis, l'évolution au plan local peut être fort différente de celle du coût de la construction constaté par l'INSEE.

L'emploi de cette méthode, dont les aléas ont déjà été signalés, exige une *bonne connaissance du marché immobilier et de son évolution* pour apprécier à la fois la sincérité des prix ou valeur antérieurement déclarés et le coefficient de réajustement à retenir. Sous cette réserve, ce procédé permet de parvenir à une première approche de la valeur, sauf à s'assurer que l'immeuble n'a pas subi de modifications importantes depuis la dernière mutation ou déclaration (addition de construction, grosses réparations, équipement, situation locative...).

Cette méthode n'est pas retenue par les juridictions de l'expropriation (C.A. Paris Expro. 22 juin 1984).

3. Evaluation par le prix de revient.

Cette méthode exige de *connaître au départ tous les éléments du prix de revient* (prix du terrain, coût effectif de la construction, frais annexes) et de faire application ensuite de multiples coefficients de caractère souvent arbitraire (dépréciation immédiate de la construction neuve, évolution des prix du marché, abattement pour vétusté).

D'application délicate, cette méthode ne présente pratiquement d'intérêt que pour les *constructions récentes*.

Elle demeure la seule méthode envisageable, en cas d'expropriation d'un immeuble qui, indispensable à son usager, est sans équivalent sur le marché.

4. Evaluation par le coût de reconstitution.

Cette méthode est encore moins sûre que la précédente puisqu'aux aléas indiqués ci-dessus, viennent s'ajouter ceux liés à la détermination du coût de construction théorique des bâtiments existants. Elle n'est mentionnée ici que pour mémoire.

Eléments particuliers de plus-value ou moins value. _____

Il convient de tenir compte également des aménagements et installations diverses qui peuvent apporter une plus-value à l'immeuble (pour les grandes propriétés d'agrément : clôtures en bon état, murs, pièces d'eau, tennis, piscines) sous réserve qu'ils soient en bon état d'entretien et, le cas échéant, de fonctionnement.

Dans le cas contraire, ils peuvent être une cause de moins-value.

A défaut de termes de comparaison significatifs, ces divers éléments feront l'objet d'une évaluation forfaitaire.

L'évaluation des immeubles collectifs

Les immeubles collectifs sont des immeubles divisés en appartements. Deux situations peuvent se présenter :

- ou bien chaque appartement appartient en pleine propriété à un propriétaire distinct ou est attribué en jouissance divisée à un porteur de parts associé de la société civile immobilière, propriétaire apparent de l'ensemble ;
- ou bien la totalité de l'immeuble appartient à un seul et même propriétaire.

Evaluation des appartements. _____

Chaque appartement correspond à un lot de copropriété dont la valeur comprend celle des parties communes indivises (terrain de complément aménagé en pelouses, aires de jeux...). Les parties annexes (caves, buanderies, parkings) font l'objet de lots individualisés dans le règlement de copropriété, mais lorsqu'ils sont revendus avec l'appartement, l'opération peut se faire moyennant un prix global sans ventilation du prix.

Dans les grands ensembles, on se trouve souvent en présence de transactions assez nombreuses et assez rapprochées dans le temps, pour pouvoir disposer de termes de comparaison précis et susceptibles d'être immédiatement retenus, à l'état brut, pour déterminer la valeur de l'appartement à expertiser. En l'occurrence, la *méthode* d'évaluation par comparaison directe peut, dans de nombreux cas, être utilisée compte tenu notamment de la similitude très poussée de chaque catégorie d'appartement d'un même ensemble.

A défaut de terme de référence parfaitement adéquat, deux autres méthodes d'évaluation sont couramment utilisées :

Evaluation au mètre carré utile.

La connaissance de la surface utile ou habitable des appartements est toujours possible et permet de dégager la valeur dominante du mètre carré de superficie utile.

Evaluation à la pièce principale.

Les prix constatés sur le marché local (même ensemble immobilier ou ensembles de situation et de standing comparables) sont, le cas échéant, réductibles à la pièce principale, la composition des appartements de référence étant généralement connue. Il convient toutefois de s'assurer qu'il s'agit bien des mêmes normes (une grande salle de séjour, par exemple, pouvant suivant les cas être comptée pour 1 ou 2 pièces). L'évaluateur n'aura recours à cette méthode qu'à défaut de renseignements exacts sur les superficies utiles de l'appartement à évaluer et des appartements de référence.

Bien entendu, quelle que soit la méthode retenue, certains correctifs doivent, le cas échéant, être utilisés pour tenir compte de l'étage (légère décote de 5 à 10 % pour les appartements du rez-de-chaussée ainsi que pour les étages élevés non desservis par un ascenseur), de l'état d'entretien et d'équipement intérieur des locaux, de la location éventuelle et des conditions de cette location. Pour les biens loués, le recours à l'estimation par le revenu peut, à titre de recoupement, être utilement envisagé.

Evaluation des immeubles collectifs considérés en bloc. _____

Ces immeubles, dénommés généralement immeubles de rapport, sont divisés en appartements mais appartiennent à un seul propriétaire (personne privée ou société d'investissement). Ces biens doivent nécessairement faire l'objet d'une évaluation globale.

Dans Paris et les grandes agglomérations, où ce type d'immeubles se rencontre encore assez couramment, l'évaluateur a le choix entre les *méthodes d'estimation par comparaison* exposées en ce qui concerne les maisons individuelles, notamment l'estimation de l'immeuble (terrain intégré) :

- soit par comparaison directe et en bloc ;
- soit par comparaison au mètre carré SDPHO de la construction.

Toutefois, du fait de leur destination et de leur composition, *deux autres méthodes* peuvent être utilisées pour l'estimation de ces biens :

Evaluation par le revenu.

La capitalisation du revenu total de l'immeuble permet une approche satisfaisante de la valeur vénale de l'ensemble, dans la mesure où le taux de capitalisation retenu est déduit d'une observation judicieuse des données du marché local concernant les ensembles immobiliers de même catégorie.

Evaluation analytique.

Les appartements en cause ne diffèrent pas, dans leur consistance, des appartements en copropriété et le marché de ces derniers étant généralement bien connu, la démarche de l'évaluateur peut être utilement la suivante :

- *estimation de chacun des appartements* composant l'immeuble, sauf à tenir compte évidemment de leur état d'occupation et des conditions de cette occupation ;
- *addition des valeurs particulières* ainsi déterminées ;
- *abattement* pour prendre en compte la « vente en bloc » et immédiate de l'ensemble immobilier à un seul acquéreur ; cette décote, variable suivant l'importance de l'immeuble, ne paraît pas devoir excéder 30 %.

Le processus ainsi décrit peut être considéré comme constituant une bonne méthode de recoupement des résultats pouvant être obtenus par les autres méthodes.

Evaluation des immeubles exceptionnels

On désigne sous l'appellation « immeubles exceptionnels » des ensembles immobiliers comprenant une ou plusieurs constructions dont la conception et l'utilisation présentent une spécialisation plus ou moins marquée : châteaux, hôtels, cliniques, cinémas, piscines notamment.

Considérations générales. _____

L'estimation de ces immeubles s'effectue selon les méthodes examinées ci-dessus, mais en tenant compte de leurs dimensions exceptionnelles et de leur spécialisation.

En raison de leurs particularités et des lourdes charges d'entretien qu'ils entraînent, ces immeubles n'intéressent, le plus souvent, que peu d'amateurs.

Ces immeubles font apparaître en général des prix globaux relativement élevés, compte tenu de leur importante superficie en terrains et en constructions ; par contre, les prix unitaires correspondants, exprimés le plus souvent en mètre carré SDPHO sont faibles et très inférieurs à ceux observés pour des immeubles de même classe mais de dimensions et superficies plus courantes.

Les éléments de comparaison sont peu nombreux et, de ce fait, doivent être recherchés autant que possible sur un marché suffisamment étendu dans le cadre du département, de la région ou même du territoire national.

Méthodes d'évaluation.

Les méthodes d'évaluation privilégiées restent l'évaluation par comparaison globale et l'évaluation au mètre carré SDPHO.

Toutefois, compte tenu de la spécificité de certains immeubles tels qu'hôtels, cliniques, et de la difficulté de trouver, même au plan national, des termes de référence réellement comparables, il peut être recouru aux méthodes suivantes :

Méthode analytique.

Cette méthode consiste à *décomposer l'immeuble en ses différents éléments* (construction principale et dépendances, terrain d'emprise et d'environnement immédiat intégré d'une part, parc, jardins et tous autres éléments constitutifs de la propriété d'autre part), chacun d'eux faisant l'objet d'une évaluation particulière. La somme de ces valeurs doit être ensuite affectée d'un abattement forfaitaire de 10 à 30 % pour tenir compte de l'importance des superficies vendues (bâties et non bâties) et du caractère indissociable des différents bâtiments au plan architectural de manière à traduire la valeur globale du bien.

Exemple : Evaluation d'un château.

- ♦ *Soit un château en bon état d'entretien*, comportant les éléments suivants :
 - château proprement dit : 5217 m² SDPHO ;
 - dépendances bâties (orangerie, conciergerie, garages, écuries, remises...) : 1221 m² SDPHO ;
 - dépendances non bâties :
 - parc, 12 ha (ou 120 000 m²) ;
 - bois, 25 ha ;
 - près, 29 ha.

L'évaluation, suivant la méthode analytique, conduit, au cas particulier, et compte tenu des données du marché concernant les châteaux et les terres de diverses natures, aux résultats suivants :

• château proprement dit : 5217 m ² à 90 € le m ²	
(avec terrain d'assiette et d'environnement immédiat.....	469 530 €
• dépendances bâties : 1221 m ² à 40 € le m ² :.....	48 840 €
• parc :120 000 m ² à 1 € le m ² :.....	120 000 €
• bois : 25 hectares à 2 300 € l'ha	57 500 €
• près :29 hectares à 3 050 € l'ha.....	88 450 €
Ensemble	784 320 €
Abattement pour vente en bloc : 20 %	156 864 €
Reste	627 456 €

Soit une valeur de l'ordre de 630 000 €.

A noter : Dans l'hypothèse où le parc serait situé dans une zone constructible où les lotissements sont autorisés, il pourrait être évalué comme ayant vocation à être loti. Dans ce cas, le château proprement dit, privé du parc qui est son complément indispensable, aurait une valeur résiduelle bien plus faible.

Evaluation à l'élément spécifique.

Certains immeubles font l'objet d'une utilisation très particulière et sont aménagés en fonction de cette utilisation (hôtels, cliniques...).

Il peut être procédé à l'évaluation en partant d'un *élément spécifique* (la chambre ou le lit) *auquel est affectée une valeur unitaire appropriée.*

Evaluation par la valeur de récupération foncière.

Les immeubles exceptionnels comportant le plus souvent une importante superficie de terrain, on est amené à retenir uniquement la *valeur du terrain considéré comme terrain à bâtir*, la valeur des constructions étant négligée.

Cette méthode est utilisée pour les propriétés situées dans un secteur urbain où le prix des terrains à bâtir est élevé.

Plusieurs conditions doivent être remplies :

- compte tenu de sa superficie, de sa configuration et de sa situation, le terrain doit se prêter à une opération de construction dans le cadre de la réglementation d'urbanisme ;
- les constructions existantes relativement peu importantes ou en mauvais état n'ont qu'une faible valeur ;
- la valeur de la propriété considérée comme terrain à bâtir est supérieure à la valeur obtenue en évaluant séparément le terrain (considéré comme encombré) et les constructions.

La valeur de récupération foncière correspond à une valeur de terrain nu, déduction faite des frais de démolition des bâtiments existants, et, éventuellement, des frais d'éviction ou de relogement des occupants.

Toutefois, il est nécessaire de recueillir des renseignements sur la réglementation d'urbanisme applicable au terrain et notamment sur sa constructibilité.

La valeur du terrain est souvent, dans cette méthode, appréciée en fonction de la charge foncière que pourrait supporter une opération de construction réalisée sur ce terrain, étant observé que celle-ci doit tenir compte du fait que le plus souvent, d'importants travaux d'équipement et d'aménagement doivent être exécutés sur le terrain.