



Patrick Colomer
Expert près la cour d'appel
de Paris agréé par la Cour
de cassation
Chartered Surveyor - MRICS
Colomer Expertises



Bastien Hoorman
Expert
Colomer Expertises

CARRÉ D'EXPERTS

LA VALORISATION DES TERRAINS : QUI PERD, QUI GAGNE ? L'EXEMPLE DES TRÉFONDS PARISIENS

En fonction du contexte, un terrain n'est pas valorisé au même prix par l'Administration. Dans un cas l'Etat perçoit, dans l'autre il indemnise !

L'option fiscale d'assujettissement à l'IS permet au contribuable de différer l'impôt en amortissant les constructions, dont la durée de vie est limitée. Le terrain n'est pas amortissable, étant perpétuel. Cela implique de ventiler la valeur vénale entre le terrain et les constructions. Plus le terrain est valorisé cher, moins le différé d'impôt est important. L'Administration contrôle les valeurs de terrain retenues, ce qui génère un abondant contentieux.

Par 2 arrêts du 15 février 2016 (CE, 9^{ème}-10^{ème} SSR, 15/02/2016, 367467), le Conseil d'État a précisé les 3 méthodologies envisageables par l'Administration pour déterminer la ventilation du prix d'acquisition entre le terrain et les constructions, en fixant une hiérarchie entre elles.

Elle doit s'appuyer successivement sur les éléments suivants, lorsque les données concernées sont disponibles :

1 Méthode par comparaison : ventes de terrains, ce qui implique d'avoir des termes de comparaison.

2 Méthode par le coût de remplacement net des constructions, ce qui équivaut à un bilan promoteur inversé.

À défaut de pouvoir mettre en œuvre la 1^{ère} méthode, il doit être procédé à l'évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble à la date de son entrée au bilan de l'entreprise, en tenant compte de sa vétusté et de son état d'entretien.

3 Méthode directe par le niveau d'amortissement

C'est l'approche directe retenue par l'Administration fiscale dans le cadre de contentieux l'opposant aux sociétés qui amortissent dans leur bilan la valeur des constructions : quel quantum de la valeur de l'ensemble immobilier (terrain et construction) doit-on retenir pour les constructions et pour le terrain qui les supportent ? La jurisprudence des contentieux avec l'administration fiscale permet d'établir une grille qui tient compte des spécificités des parcelles de terrain encombrées : localisation, qualité des constructions, densités...

Périodiquement, un objet exotique, qui illustre parfaitement la problématique soulevée par l'arrêt du Conseil d'État, réapparaît dans l'univers de l'expertise immobilière : la valorisation de volume en tréfonds.

On rappellera que le propriétaire d'une parcelle de terrain ne dispose pas que de la propriété du sol, mais aussi d'un volume, de forme approximativement conique, dont le sommet est le centre de la Terre : il s'agit du tréfonds.

L'exploitation des tréfonds est généralement limitée à l'aménagement de caves, réserves ou parkings.

Toutefois, en ville, les tréfonds font également l'objet d'un usage d'une importance majeure puisque la plupart des réseaux de transport type métro ou RER (pour Paris et son agglomération) emprunte des tunnels souterrains.

Il est demandé à l'expert immobilier de rechercher la valeur de tels volumes dans le cadre de leur dépossession pour cause d'utilité publique.

La valeur du volume correspond à la résolution d'une équation, dont le paramètre principal est la valeur du terrain. Dans le cadre de procédure d'expropriation, la méthode par comparaison avec des transactions les plus proches possibles du bien exproprié est privilégiée. Elle s'avère problématique lorsqu'on se situe dans des villes comme Paris où il y a très peu de ventes de terrains. La valeur de la parcelle en surface doit alors être recherchée différemment lorsque les comparables font défaut, ce qui devrait renvoyer à la méthodologie préconisée par le Conseil d'État. Pour un prix de vente de 15.000 €/m², en retenant un coût global de construction de 4.000 €, la charge foncière ressort à 11.000 €, conduisant à une valeur de terrain dans Paris de :

- Coefficient d'occupation du sol de 3 réglementaire avant la loi ALUR : 11.000 € x 3 = 33.000 €.

- Coefficient d'occupation du sol effectif de 5 : 11.000 € x 5 = 55.000 €

Cet intervalle de valeur apparaît cohérent au regard des ventes d'immeubles devant bénéficier d'une restructuration lourde, assimilés à des terrains encombrés, pour lesquels on relève des montants de transactions dans le centre de Paris compris entre 33.278 €/m² et 84.615 €.

Il a été proposé à Paris par l'autorité expropriante une valeur unitaire de terrain uniforme quel que soit l'emplacement de 20.000 € ramené à 12.000 € en raison de l'application d'un abattement pour encombrement de 40 %.

Le prix de 12.000 €/m² de terrain représente par rapport à sa valeur réelle :

- COS de 3 : 36 %,
- COS effectif de 5 : 22 %.

Le retenir dans le cadre de la ventilation terrain/construction n'est pas acceptable par l'Administration fiscale. Mais le juge de l'expropriation l'a presque toujours validé dans un cadre indemnitaire, à de rares exceptions, dont un jugement du 8 juillet 2021 (RG 19/00052) qui a retenu un prix de 20.000 €/m² sans abattement pour un terrain bâti face à la gare Saint-Lazare.

À ce jour le juge de l'expropriation n'a retenu à notre connaissance aucune des deux méthodes alternatives, statuant à partir de comparables souvent peu pertinents, au détriment de l'exproprié. Dans un cas (pour les volumes en tréfonds) l'indemnisation relève du Juge de l'expropriation, dans l'autre cas (l'amortissement des constructions), le contentieux fiscal relève du juge administratif...