

Identification des Caractéristiques des Immeubles lors d'Évaluations Foncières

Identification of the Characteristics of the Immovable Estate Submitted to a Valuation

Francis GÄBELE, Belgique

Mots clés Évaluation foncière, Revenu cadastral, Typologie, Régressions linéaires multiples, Gestion du risque, vérification des prix, Code bâtiment, Sol-support, Surfaces mesurées et d'expertise, Code de Mesurage des Surfaces (C.M.S.).

RESUME

En Belgique, pour les parcelles bâties, le revenu cadastral est fixé sur la base des valeurs locatives normales nettes à l'époque de référence.

Lors de la péréquation générale de 1975-1979, dans chaque commune, des parcelles de référence données en location, représentatives des différents types d'immeubles les plus répandus, ont été recherchées.

Ces immeubles ont été répertoriés selon leur typologie et un certain nombre de leurs caractéristiques intrinsèques, en prenant également en considération le critère de situation de chacun d'eux.

Un indice de classement a permis de classer les immeubles, et chaque immeuble a été identifié par une codification selon un certain nombre de critères portant sur sa consistance.

L'étude de ces parcelles de référence a permis l'établissement de barèmes de valeurs locatives brutes répertoriées par indice de classement, tenant compte des éléments de confort et de situation des immeubles.

Les barèmes permettent de fixer la valeur locative brute de chaque immeuble en fonction de l'âge de la construction et de la surface d'expertise (dite surface utile).

Au départ de cette expérience très concluante, les services du cadastre ont ensuite attribué un code construction de quatorze termes à chaque immeuble bâtis.

Dans le contexte d'une approche hédonique pour la fixation des valeurs en immobilier, les services du cadastre ont établis un code bâtiment plus détaillé permettant d'identifier, selon les circonstances, les variables mutuellement indépendantes nécessaires à la méthode

d'évaluation par régressions linéaires multiples.

Ce code construction comporte dix rubriques, concernant :

- la nature du bien (la destination et non pas affectation);
- la constitution : façades, nombres d'étages, de chambres, etc. ;
- le gros-œuvre : conception, matériaux, isolation, etc. ;
- le parachèvement intérieur : type et qualité des matériaux ;
- l'équipement : électricité, sanitaires, etc. ;
- les techniques : chauffage, ascenseur, cuisine, etc. ;
- les aménagements extérieurs : piscine, court de tennis, etc. ;
- l'environnement : cadre, statut urbanistique, transport, etc. ;
- les surfaces : habitables, garages, caves, combles, véranda, terrasses;
- les surfaces d'expertise : surface bâtie au sol, surface plancher, surface utile

Identification des Caractéristiques des Immeubles lors d'Évaluations Foncières

Francis GÄBELE, Belgique

1. HISTORIQUE D'UNE APPROCHE PRE HEDONIQUE

En Belgique, la législation¹ prévoit que, pour les parcelles bâties, le revenu cadastral est fixé sur la base des valeurs locatives normales nettes à l'époque de référence.

Lors de la dernière péréquation générale des revenus cadastraux², dans chaque commune, des parcelles de référence données en location, représentatives des différents types de bâtiment les plus répandus, ont été recherchées.

Ces bâtiments ont été répertoriés selon leur typologie et un certain nombre de leurs caractéristiques intrinsèques, en prenant également en considération le critère de situation de chacun d'eux.

Un indice de classement, qui caractérise le genre de bâtiment concerné, a permis de classer les constructions, et chaque bâtiment a été identifié par une codification selon un certain nombre de critères portant sur sa consistance.

L'étude de ces parcelles de référence a permis l'établissement de barèmes de valeurs locatives brutes répertoriées par indice de classement, tenant compte des éléments de confort et de situation des bâtiments dans chaque circonscription.

Les barèmes permettent de fixer la valeur locative brute de chaque immeuble en fonction de l'âge chronologique de la construction et de la surface d'expertise, appelée au cadastre surface utile³.

Partant de cette expérience très concluante, les services du cadastre ont jugé indispensable d'attribuer un code de construction de quatorze termes à chaque bâtiments, permettant ainsi, à l'avenir, la comparaison et la fixation de revenus cadastraux.

¹ Voyez l'article 477 et suivant du code des impôts sur le revenu (C.I.R. 1992 .be)

² Le marché immobilier de référence est celui du 1^{er} janvier 1975 !

³ En l'occurrence, une surface mesurée extramuros

2. MISE EN OEUVRE DE LA METHODE PRE HEDONIQUE EN BELGIQUE

A ma connaissance, en Belgique, la prise en compte de la méthode hédonique et le développement de méthodes d'évaluation par la méthode des régressions linéaires multiples datent de la fin de la dernière décennie du XXème siècle. Dans le monde professionnel des géomètres-experts belges, le précurseur en la matière est M. L. Slosse⁴. Il a développé des applications qui sont particulièrement appréciées dans des procédures en justice⁵.

Au cadastre belge, nous avons développé des applications permettant d'appliquer la gestion du risque en matière de vérification : des prix stipulés dans les actes de mutations de biens, et des valeurs avancées dans les déclarations de successions.

La méthode des prix hédoniques permet d'appréhender et de quantifier l'impact sur le prix de vente d'un immeuble, des caractéristiques intrinsèques ou extrinsèques à celui-ci. En l'occurrence, une construction ne se concrétise que par la liste de ses caractéristiques propres.

C'est dans ce contexte d'approche hédonique d'évaluation immobilière, que les services du cadastre ont établis un code bâtiment détaillant un plus grand nombre de données que dans le code de construction, de telle manière à pouvoir identifier, selon les circonstances, les variables mutuellement indépendantes nécessaires à la méthode d'évaluation par régressions linéaires multiples.

Evidemment, il faut que ces données soient complètes et fiables ; dans le Guide méthodologique⁶, M. Fr. Des Rosiers rappelle que la qualité d'un modèle statistique étant intimement liée à la qualité des informations servant à le construire, l'évaluateur doit apporter un soin particulier à la confection de la base de données, à sa validation et, éventuellement, à sa mise à jour.

3. LE CODE BÂTIMENT DES LOGEMENTS

Ce code bâtiment comporte dix rubriques, concernant : la nature spécifique du bien, le descriptif détaillé du bâtiment, les éléments constitutifs du gros-œuvre, les caractéristiques des parachèvements intérieurs, les composantes de l'équipement technique, les aménagements extérieurs, un indice reflétant la qualité de la construction et un indice global de l'état général de celle-ci (entretien et vétusté), un indice de hiérarchisation de la situation du bâtiment dans la circonscription considérée, des particularités intrinsèques au bien et extrinsèques à celui-ci, à savoir, notamment, le statut urbanistique, et enfin, un inventaire des surfaces mesurées en

⁴ M. L. SLOSSE, géomètre-expert, est, notamment, chargé de cours, section G E à l'I.P.S.C.F.- Uccle-lez-Bruxelles.

⁵ Voyez L. SLOSSE et Fr. GABELE, *Collection Droit du Bail, Le Bail commercial*, Chap.3, les aspects financiers, la Charte, Bruxelles, 2008, pg 202 à 228

⁶ Voyez Fr. DES ROSIERS, *La modélisation statistique en analyse et évaluation immobilières*, Université de Laval – Gestion urbaine et immobilière, Québec, 2001, pg 20

précisant selon quel standard, ainsi que des surfaces d'expertise reflétant la pondération utilisée.

3.1 Remarque préliminaire

Toutes les considérations développées ci-dessous tendent à permettre un discernement objectif des experts dans la prise en considération des éléments nécessaires à l'évaluation foncière, et ce de la manière la plus cohérente possible. Une attention particulière porte également sur une compréhension adéquate et homogène des termes techniques utilisés.

3.2 La Nature spécifique

La nature spécifique caractérise l'appropriation du bâtiment, c'est-à-dire une adaptation cohérente à sa destination. Il convient de préciser que l'affectation d'un bien est définie par les prescriptions du plan d'aménagement⁷ et que la destination d'un bien est précisée dans le permis d'urbanisme. Le cas échéant, un usage différent à la nature spécifique (total ou partiel, autorisé ou non) sera annoté (par exemple : locaux d'une profession libérale).

Pour les habitations, les natures spécifiques les plus rencontrées sont : les maisons en précisant s'il s'agit de maisons de cité ou de villas (au moins un étage ou des combles habitables), ou encore de bungalow (de plain-pied) ; il peut également s'agir de ferme caractérisée (c.-à-d. exploitée).

Pour les maisons, une distinction complémentaire précise s'il y a des caves (habitables ou non), s'il n'y a pas de cave ou encore le cas des maisons « bel-étage » (pas de cave, rez garage et service, 1^{er} étage de jour, 2^{ème} étage de nuit). En ce qui concerne les maisons de commerce (commerces de détail et de proximité), il est précisé s'il y a une entrée particulière pour accéder aux logements des étages.

S'agissant des appartements, il est précisé, par exemple, s'il s'agit d'un simple studio (une seule pièce et des sanitaires), ou d'un penthouse (au dernier étage et une grande terrasse), ou encore d'un loft (logements aménagés dans d'anciens bâtiments industriels).

Une distinction est également faite pour les dépendances, tels que garage (box fermé), emplacement (volume fermé et délimitations au sol), parking (parcage individuel à l'extérieur).

3.3 Le Descriptif du bâtiment

Le descriptif du bâtiment comprend : l'année de la fin de la construction, l'année de la dernière restructuration (avec ou sans agrandissement). L'implantation, la largeur du terrain à rue et le type de constructions sont également précisés. Par type de construction, on entend une construction fermée (entre pignons), demi fermée (3 façades) ou isolée (4 façades). Font également partie du descriptif : la largeur de la façade principale du bâtiment, le nombre

⁷ A Bruxelles : le plan régional d'affectation du sol ou un plan particulier d'affectation du sol

d'étages complets, le nombre de logements, le nombre de pièces d'habitation et de chambres à coucher.

3.4 Les éléments du gros-oeuvre

Ces éléments concernent notamment : le mode de construction (traditionnel, préfabriqué ou atypique), la structure (maçonnerie, béton, bois, métallique), les planchers (bois, hourdis, dalle), les façades (parement, éléments d'architecture), les menuiseries extérieures (matériaux, volets, matériel de sécurité), la charpente (matériaux, couverture, isolation, lucarne et fenêtre de toit).

3.5 Les parachèvements intérieurs

Ces éléments concernent notamment : les types de revêtement de sol et pavement (marbre, plancher en chêne), la finition des murs et plafonds (moultures, lambris), la qualité des menuiseries intérieures (porte pleine, double porte).

3.6 Les équipements techniques

Sont concernés par cette rubrique : l'installation électrique⁸ (type de compteur, puissance, domotique), le système d'alarme éventuel, les sanitaires (W.C. et salle de bain et/ou de douches séparées, nombre, qualité), la cuisine équipée⁹ (type, armoires, équipement), l'installation de chauffage central (type de combustible, nombre de radiateurs) ainsi que la présence éventuelle d'un feu ouvert et cheminée décorative, ou d'un ascenseur (année de mise en service, capacité).

3.7 Les aménagements extérieurs

Ces aménagements extérieurs visent principalement : la présence d'une piscine (type, dimensions, matériaux), l'évacuation des eaux usées et eaux-vannes (traitement et évacuation), ainsi que la présence éventuelle d'une citerne d'eau de pluie (capacité).

3.8 La qualité et l'état de la construction

Le complètement de cette rubrique comporte un certain risque accru dans la mesure où il est indispensable que les experts aient tous une compréhension la plus homogène possible des critères pouvant définir la qualité d'une construction et l'état général de celle-ci, à une date déterminée. En effet, pour la qualité d'une construction, par exemple, un certain degré de luxe doit être considéré comme habituel pour des villas de grand standing.

⁸ En Belgique, lors de la vente d'une habitation, la législation prévoit la production d'une attestation de conformité à présenter par le vendeur, et à défaut, une obligation de mise en conformité pour l'acheteur.

⁹ En l'occurrence, des éléments immobilisés par incorporation.

L'attribution d'une cote générale, du genre qualité mineure, normale ou luxueuse pour la construction, sera confrontée aux critères retenus pour qualifier le caractère des parachevements intérieurs et, le cas échéant, celui des aménagements extérieurs.

L'état général des constructions tient compte de l'âge effectif ou apparent (après expertise) du bien, de son usage (normal ou intensif), ainsi que de la qualité et de la fréquence de l'entretien.

En ce domaine, l'expert doit être particulièrement vigilant lorsqu'il est confronté à des immeubles qui ont été rénovés, voir restructurés¹⁰.

3.9 La situation du bien

Vous connaissez cet adage¹¹ : « ce qui fait la valeur d'un bien immobilier, c'est avant tout sa situation, et encore la situation et toujours la situation ». Il y a bien quelque chose de vrai dans cette sentence, à savoir que la situation d'un bien constitue un facteur déterminant en matière d'évaluation de biens fonds.

A elle seule, cette rubrique constituerait le thème d'une communication. Pour faire bref, disons que ce critère de situation vise essentiellement les potentialités du sol-support¹², la contenance *stricto sensu* d'une parcelle n'étant qu'un élément d'appréciation parmi d'autres.

La situation est examinée sous le double aspect : la zone de marché (marchés homogènes composés de plusieurs communes¹³ ou parties de celles-ci) et l'indice de situation (d'après un classement établi¹⁴ artères par artères, ou par tronçons) Une attention particulière est accordée à l'actualisation de ces critères en raison de leur évolution, parfois rapide, dans le temps.

3.10 Des particularités intrinsèques ou extrinsèques

En complément aux rubriques qui précèdent, il est utile de consigner certaines caractéristiques matérielles du bâtiment considéré, ainsi que de relater de manière objective des aspects environnementaux avérés.

A titre d'exemple, pour la construction, citons : la maison biologique¹⁵, la maison passive¹⁶, la présence de fissurations dans les maçonneries, l'aspect de taudis incontestable, l'aménagement d'une piscine intérieure.

Concernant la situation environnementale, mentionnons notamment : la proximité d'un lieu de pollution (carrière, incinérateur, ligne électrique haute tension), le positionnement contraignant (accès par servitude de passage, chemin peu carrossable).

¹⁰ En l'occurrence, l'âge effectif étant généralement largement inférieur à l'âge réel (chronologique)

¹¹ Auteur inconnu, mais citation reprise maintes fois par bien des Experts

¹² Voyez à ce propos les ouvrages de M. J.-M. HALLEUX, Université de Liège, département de géographie <http://www.geographie.ulg.ac.be/>

¹³ Par exemple, dès 1975, la région bruxelloise a été étudiée dans sa globalité territoriale nonobstant l'hétérogénéité de ses différents bassins

¹⁴ Essentiellement, un classement hiérarchique établi par un groupe d'experts indépendants, en tenant compte des finalités : logement, commerce et bureaux

¹⁵ Maison construite en matériaux sains et naturels (bois, torchis, etc.)

¹⁶ La maison passive est un bâtiment qui assure un climat intérieur confortable en été comme en hiver sans avoir recours à un système conventionnel de chauffage ou de refroidissement.

3.11 Les surfaces mesurées et d'expertise

Je tiens à rappeler qu'il est primordial de préciser quel est le mode de mesurage de surface utilisé. Au cadastre, nous avons, jusqu'à présent toujours mesuré hors tout (extra-muros, non déduit les surfaces construites) ; en précisant, selon les circonstances, les surfaces habitables ou non, les surfaces commerciales (où le public a accès), la surface des dépendances, etc. L'empreinte du bâtiment sur la superficie¹⁷ de la parcelle, appelée surface bâtie au sol, est également calculée, de même que la surface plancher (somme de toutes les surfaces de tous les niveaux¹⁸ du bâtiment et de ses annexes).

La surface d'expertise, intitulée surface utile, est calculée en pondérant chaque surface calculée en fonction principalement de son habitabilité ou non, de son niveau dans le bâtiment (sans ascenseur) et de la hauteur utile dans les combles habitables.

4. VARIABLES INDEPENDANTES UTILISEES POUR LA METHODE HEDONIQUE

Dans la méthode d'évaluation par régressions linéaires multiples, toutes les caractéristiques développées ci-dessus sont de nature à intervenir dans le processus.

Des études que j'ai pu réaliser sur base des applications développées par M. L. Slosse précité¹⁹, les caractéristiques suivantes se sont révélées très performantes : le revenu cadastral, la superficie du terrain, la surface bâtie au sol, la surface utile²⁰ et le nombre de pièces habitables (ou chambres).

Si le nombre de transactions immobilières répertoriées est suffisant, la géo localisation permet de circonscrire le nombre de points de comparaison à ceux situés dans le voisinage proche de l'immeuble à évaluer ; le positionnement par coordonnées $x y^{21}$ (S.I.G.) est évidemment indispensable.

Selon les circonstances, d'autres caractéristiques peuvent également être retenues, notamment, celles se rapportant à : la relation entre la surface plancher des constructions rapportée à la superficie du terrain (rapport P/S), la largeur de la façade (principalement pour des terrains²²), l'âge apparent²³ des constructions, la qualité et le nombre de salles de bain.

Enfin, en ce qui concerne la date des ventes retenues, il est évident que dans un contexte d'évaluation hédonique, il est totalement inopportun de vouloir procéder à une quelconque

¹⁷ Il est judicieux d'utiliser le terme superficie pour la contenance des terrains, et de réserver le mot surface pour des constructions.

¹⁸ La surface plancher de chaque niveau est mesurée au contour extérieur des éléments de construction limitant le bâtiment au niveau du plancher.

¹⁹ Voyez le renvoi 4

²⁰ A savoir une surface d'expertise calculée par pondération des différents niveaux. Voyez ci-dessus, point 10, in fine

²¹ Par exemple, les immeubles retenus se situant dans un rayon de 250 à 500 mètres par rapport à l'immeuble à évaluer

²² La configuration est également un élément important pour les terrains (à bâtir ou agricoles)

²³ L'âge apparent tient compte de l'état de conservation et de la qualité de l'entretien de l'immeuble.

indexation des prix relevés²⁴. En effet, la date des transactions peut intervenir en tant que variable indépendante dans l'équation, pour autant que l'expert veille à respecter l'adéquation des dates avec la courbe de l'évolution continue du marché immobilier concerné (courbe ascendante ou descendante). La limite dans le temps variera donc en fonction directe de la pente de la tangente à cette courbe d'évolution.

5. CONCLUSION

Depuis près de cinquante ans de pratique professionnelle, la surface des constructions et la superficie des terrains ont toujours constitué un élément primordial à prendre en considération pour le calcul de ratio en matière d'évaluation foncière.

Dans la méthode d'évaluation hédonique, l'importance des variables indépendantes se rapportant aux surfaces est indubitable ; dans ce procédé, ces surfaces sont confrontées aux autres vecteurs caractérisant les différents aspects distinctifs propres à chaque immeuble.

Aussi, en l'occurrence, si l'on veut comparer des biens immobiliers dans le contexte de marchés économiques diversifiés²⁵, il est indispensable de pouvoir se référer à un code de mesurage universel. Pour l'Europe, ce code existe, il a été élaboré par un groupe d'experts²⁶ afin, notamment, d'explicitier la manière de calculer les surfaces de référence des constructions, de manière telle à faciliter une comparaison objective entre plusieurs biens. Il porte le nom de **Code de Mesurage des Surfaces (C.M.S.)** applicable aux immeubles bâtis, quelle que soit la destination : habitation, commerce, bureau, industrie, agriculture, équipement et infrastructure.

²⁴ A fortiori, dans les expertises « classiques ». Voyez l'arrêt de la Cour d'Appel de Bruxelles, 24 février 1994 : *l'application d'un index au prix de vente vicie la motivation de l'expertise dans la mesure où un index ne reflète pas nécessairement l'évolution du marché immobilier.*

²⁵ Par exemple, au niveau d'une région, d'un pays, voire mondial, entre différents centres urbains, industriels, etc.

²⁶ Sous l'égide de la C.L.G.E. (Comité de Liaison des Géomètres Européens), groupe composé d'experts de l'Ordre des Géomètres-Experts (France), de l'Ordre Belge des Géomètres Experts **a.s.b.l.**, du Cadastre belge (SPF Finances, Documentation patrimoniale) et de la Commission Européenne.

BIOGRAPHIE

Francis GÄBELE (64)

- Etudes : Géomètre-expert immobilier (D.P.L.J.C.)
Urbaniste
- Expérience :
- Auditeur général, chef de service du Cadastre belge, Service Public Fédéral Finances – Documentation patrimoniale (Cadastre, Enregistrement, Domaines et Hypothèques)
 - En charge des relations internationales de la Documentation patrimoniale
 - Délégué belge auprès du PCC (Comité permanent des Cadastres européens)
 - Professeur de droit immobilier et d'administration foncière (formation de Master Ingénieur Géomètre-Ecam Bruxelles)
 - Conseiller scientifique auprès de l'Université de Liège (Département de géomatique)
- FIG :
- Délégué de la Documentation patrimoniale (membre affilié FIG)

CONTACTS

Aud.gén.c.d.s. Francis GÄBELE, Géomètre-Expert
Service Public Fédéral FINANCES
Administration générale de la Documentation Patrimoniale.
North Galaxy
Boulevard du Roi Albert II, 33 Bte 50
1030 Bruxelles BELGIQUE
Tel. + 32 257 636 69 (Francis GÄBELE)
E-mail : francis.gabele@minfin.fed.be
E-mail : cadastrebelge.be@gmail.be