



20

L'ESTIMATION DES APPARTEMENTS

Partie
4

On peut considérer que les appartements constituent le type de bien immobilier le plus facile à estimer, tant parce qu'ils relèvent en général d'un large marché que parce que la plupart des facteurs de la valeur sont aisément appréhendables avec un peu de bon sens.

20.1 Facteurs de la valeur

On se reportera à l'étude générale des facteurs de la valeur constituant la deuxième partie de cet ouvrage. Nous n'évoquerons ici, sans en renouveler l'étude, que les facteurs particulièrement importants ou spécifiques aux appartements.

20.1.1 Facteurs liés à l'immeuble

20.1.1.1 Situation

Certaines villes ou communes sont plus appréciées que d'autres au point que, parfois, l'adresse seule est un facteur de la valeur : il n'est ainsi pas neutre, en termes de valeur d'un appartement, d'habiter rue de Villiers côté Neuilly (commune hautement résidentielle) ou côté Levallois-Perret.

Le quartier, par ses caractéristiques, son environnement, ses équipements, la proximité des moyens de transports... doit être analysé.

On s'attachera aussi à la situation particulière de l'immeuble : est-on dans une portion de rue bien bâtie, face à un espace vert ou au contraire à côté d'un terrain vague... ?

Plus généralement, l'environnement fait partie des caractéristiques qui définissent l'attractivité d'un logement et donc son prix. Quand, par exemple, on achète un appartement à Paris, on acquiert également l'accès à un vaste réseau de transports en commun, à tout un environnement culturel, à une quantité et diversité d'emplois sans pareil en France.

À l'opposé, lorsqu'une région est en déclin, les prix des logements baissent parce que les avantages qu'elle offre ont diminué (emplois, équipements...); la baisse de la demande, qui fait chuter les prix, est la conséquence de la diminution des avantages qu'elle offre la localisation.

20.1.1.2 Qualité de la construction

Il faut apprécier l'incidence sur la valeur de :

- l'âge de la construction ;
- sa qualité : une construction en pierres de taille est généralement plus appréciée qu'une construction en briques apparentes ou en moellons sous enduit au plâtre peint ;
- son état, pouvant se traduire par un coût de travaux à prévoir à court, moyen ou long terme sur le gros œuvre (dont le ravalement), les parties communes, l'équipement collectif dont on appréciera les caractéristiques : l'absence d'ascenseur n'a pas la même incidence pour un appartement au 1^{er} et au 5^e étage.

20.1.1.3 Facteurs juridiques

On considère généralement que les règles d'urbanisme ont moins d'incidence sur la valeur d'un appartement que d'une maison. Il n'en demeure pas moins, par exemple, qu'un terrain sous-bâti peut conférer à un appartement, du fait d'une possible récupération foncière ou surélévation, une valeur très supérieure à ce qu'une simple comparaison au m² habitable indiquerait.

Les servitudes de droit privé sont également à apprécier (vues, cour commune, voire parfois répartition des tantièmes de copropriété).

20.1.2 Facteurs liés à l'appartement

20.1.2.1 Surface

La valeur d'un appartement dépend bien évidemment de sa surface habitable. Elle dépend également de la surface des parties de l'appartement ne répondant pas à la définition de superficie habitable telles que parties à hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m, balcons, loggias, terrasses.

On ne pourra donc pas procéder à une expertise d'appartement sans le mesurer ou sans disposer des résultats d'un mesurage fiable.

20.1.2.2 Annexes

Indépendamment des annexes non séparables du local principal tels que balcon, loggia, séchoir intégré..., il y a lieu de tenir compte des annexes séparées, éventuellement vendables distinctement.

Parfois, l'absence d'un parking en zone urbaine est un facteur dévalorisant au-delà de sa propre valeur marchande.

20.1.2.3 Distribution

Les pièces sont-elles indépendantes ou non ? Y a-t-il de la « place perdue » ? La distribution est-elle considérée comme bonne ou non ? Au-delà de ces notions, le nombre de pièces rapporté à la surface de l'appartement peut avoir une forte

incidence. Par exemple, un appartement de 100 m² habitables se vendra souvent plus cher s'il a 4 pièces principales que 3 pièces principales.

20.1.2.4 Confort

Son absence se traduit par un coût à engager pour l'installer, donc une valeur avant travaux moindre. On constate en outre, à titre d'exemple, que le type de chauffage peut avoir une incidence : collectif ou individuel, par radiateurs ou par le sol.

20.1.2.5 État

Même remarque que pour l'immeuble en termes de coût de travaux à prévoir. À noter que, parfois, un appartement en état impeccable peut ne guère plaire quant à sa décoration – nature des matériaux, choix des couleurs –, de sorte qu'un bon état peut ne pas être valorisant.

Par contre, un mauvais état est toujours dévalorisant.

20.1.2.6 Étage

Avec ascenseur, la valeur augmente généralement en étage élevé. Sans ascenseur, la dépréciation devient significative à partir du 3^e étage. Elle est d'autant plus importante qu'il s'agit d'appartements familiaux et de bon standing. Dans ce cas, il n'est pas anormal de constater, par rapport à un appartement identique avec ascenseur, des abattements de l'ordre de 15 % au 3^e étage, 20 % au 4^e étage et 25 % au 5^e étage.

En liaison avec l'étage, on appréciera l'exposition, l'ensoleillement, l'existence ou non de vis-à-vis proches, les nuisances ou éléments d'agrément particuliers tels que la vue sur un espace vert.

20.1.2.7 Montant des charges

Les appartements dans des immeubles à grande hauteur peuvent être dépréciés du fait de charges élevées. Dans certains cas, un chauffage collectif ou de grands espaces verts à entretenir (qui ne procurent pas obligatoirement le même agrément à tous les appartements) peuvent avoir une incidence. En outre, les difficultés de gestion dues à l'insolvabilité de copropriétaires se répercutent sur la tenue de certains ensembles dont les valeurs sont très dépréciées.

20.1.3 Facteurs économiques

Le marché de l'immobilier est un marché imparfait. Dans l'ancien, on constate dans certains secteurs appréciés une situation de quasi-monopole : petit nombre de vendeurs, biens non homogènes et substituables en partie seulement. Il semble qu'à court terme les caractéristiques monopolistiques pèsent lourd (acceptation de prix de convenance) mais qu'à long terme les caractères concurrentiels l'emportent : marché porteur ou non, conduisant à un niveau d'équilibre du marché.

Dans le neuf, le marché est fondamentalement différent, du moins en dehors des zones privilégiées (localisations urbaines appréciées où l'offre foncière est extrêmement restreinte, littoral...). À une situation de quasi-rente qui peut exister dans l'ancien se substitue une possibilité d'augmentation de l'offre par la construction, dans la limite des règles d'urbanisme. C'est particulièrement vrai pour les constructions sociales et de standing moyen en périphérie urbaine : les perspectives de valorisation à terme n'y seront pas les mêmes du fait de la possibilité d'augmentation de l'offre, et de biens plus facilement interchangeable.

Au-delà de ces considérations générales, il y a lieu de procéder à une étude du marché, pouvant descendre au niveau du quartier pour apprécier comment l'appartement à évaluer s'insère dans ce marché.

20.1.4 Pour les appartements loués : les conditions d'occupation

Dans l'immobilier d'entreprise, qui s'adresse largement à des investisseurs, la vacance d'un local est très généralement un élément de dépréciation du fait d'une perte de revenu au moins temporaire. En habitation au contraire, dont le marché est principalement animé par les candidats à l'accession à la propriété, une location est très généralement facteur de dépréciation dans la mesure où une partie de la demande potentielle s'en écartera. Il n'y a guère que les logements ciblés comme produits investisseurs, chambres pour étudiants ou petits studios par exemple, qui ne sont pas dépréciés par une location.

Dans le cas général, la location d'un appartement entraîne donc une dépréciation par rapport à sa valeur s'il était libre.

Conformément aux principes généraux étudiés au chapitre 9, cette dépréciation dépend des droits que la réglementation ou le bail confèrent au locataire.

Ainsi, une location selon le régime de la loi du 1^{er} septembre 1948, conférant au locataire un droit au maintien dans les lieux accompagné d'un loyer fixé avantageusement à la surface corrigée, est très pénalisante pour la valeur du logement. L'abattement par rapport à la valeur libre peut varier de 30 à 50 % et même plus ; l'abattement est d'autant plus élevé que la catégorie est modeste et que les perspectives de libération sont éloignées (occupant encore relativement jeune).

Dans les autres cas, l'abattement dépend théoriquement de l'écart entre le loyer de marché et le loyer constaté, ainsi que de la durée restant à courir du bail.

On précisera cela en fin de chapitre, lors de l'estimation des appartements occupés.

20.2 Définition des unités de mesure pour l'estimation par comparaison

20.2.1 Surface habitable

On utilise comme unité de mesure la superficie habitable définie par l'article 2 du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 :

La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

20.2.2 Surface utile pondérée (SUP)

Ainsi que cela a été présenté au chapitre 11, il convient de tenir compte des locaux ou parties de locaux ne répondant pas à la définition de la superficie habitable (par exemple parce que leur hauteur est inférieure à 1,80 mètre) ainsi que des locaux annexes, qui peuvent valoriser, parfois de façon importante, l'appartement.

On le réalise par l'intermédiaire de la pondération de ces locaux ou parties de locaux, qui consiste à affecter aux annexes et aux parties de locaux ne répondant pas à la définition de la superficie habitable un coefficient fonction de leur utilité relative conditionnant leur valeur vénale.

Le principe même de la pondération en valeur vénale implique une appréciation de l'expert sur la valorisation réelle de chaque annexe ou partie de local ne correspondant pas à la définition de superficie habitable. En conséquence, l'utilisation de toute « martingale » telle qu'un balcon se pondère à 0,3 ou un séchoir intégré à l'appartement à 0,5 est fréquemment source d'erreur.

Donnons cependant, à titre uniquement indicatif, les fourchettes les plus fréquemment adoptées, après analyse de chaque cas, pour les appartements en situation urbaine ou périurbaine :

- ⇒ mezzanine : $\begin{cases} 1 & (\text{hauteur} \geq 1,80 \text{ m}) \\ 0,3 \text{ à } 0,8 & \text{selon accessibilité} \end{cases}$
- ⇒ parties mansardées : 0,2 à 0,8
- ⇒ balcon utile : 0,2 (0,1 à 0,3 ; 0 pour le petit balcon étroit en ville)
- ⇒ loggia : 0,3 (0,3 à 0,5)
- ⇒ petite terrasse : 0,2
- ⇒ grande terrasse : 0,1 (ce sont les premiers m² d'une annexe qui sont généralement les plus appréciés)

⇒ petit jardin	: 0,1	(0 si le seul rôle d'un jardin en rez-de-chaussée est de recevoir les papiers et mégots des étages supérieurs)
⇒ grand jardin	: 0,05	
⇒ cave au sous-sol	: 0	sauf surface importante ou réelle possibilité d'utilisation

20.3 Estimation des appartements libres

20.3.1 Estimation par comparaison au mètre carré habitable ou utile pondéré

Les appartements s'estiment par comparaison avec les résultats obtenus lors de ventes récentes de locaux analogues.

L'élément de réduction le plus simple est le m² habitable.

En ville, les ventes d'appartements sont assez nombreuses, et il est souvent possible de dégager des tendances ou des prix moyens pour une catégorie d'appartement dans un quartier donné, mais attention : la notion de prix moyen n'a de sens que si les appartements sont réellement comparables (situation, type d'immeuble, taille, état, confort...).

Si les références sont peu nombreuses, on ne peut pas faire de moyenne, mais se référer à « l'analyse comparative », c'est-à-dire comparer chaque référence avec le local à estimer, comme expliqué au chapitre 11.

Alors :

$$\text{Valeur vénale} = \text{surface} \times \text{prix au m}^2 \text{ habitable constaté}$$

Si tous les appartements de référence sont vendus avec le même type d'annexe (ex. : appartement T4 récent avec un parking en sous-sol), on peut utiliser directement la méthode d'estimation par prix moyen au m² habitable. On parlera alors de prix au m² habitable, parking intégré.

S'il y a des annexes, ou des locaux à pondérer (balcons, loggias...), on utilise l'estimation par prix moyen au m² utile pondéré qui suppose bien évidemment que les points de comparaison aient été analysés selon les mêmes critères.

Le principe même de la pondération en valeur vénale rend comparables et donc utilisables des références au m² habitable d'appartements vendus sans annexes et au m² UP d'appartements vendus avec une ou des annexes.

► Remarques

- 1) Pour des appartements très classiques, par exemple de construction récente en périphérie urbaine, on peut parfois obtenir une approximation de la valeur d'un appartement à partir d'une valeur à la pièce principale (c'est-à-dire cuisine exclue) ou à la pièce (cuisine comprise).

Même s'il est délicat de considérer une telle approche comme une méthode d'estimation, elle se réfère à la notion d'utilité appréciée, non plus par la sur-

face mais en fonction de la composition de l'appartement : le nombre de pièces est en effet un élément déterminant dans le choix de l'acquéreur.

- 2) L'article 5 de la loi n° 65.567 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis indique :

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Il en résulte que le tantième de copropriété peut, théoriquement, servir d'unité de mesure pour estimer par comparaison un appartement lorsque l'on connaît le prix de vente et les tantièmes d'un ou plusieurs autres appartements de la même copropriété mais non les surfaces. On évitera cependant, par prudence, d'ériger une telle approche en méthode d'estimation, même si on peut parfois obtenir ainsi une bonne approximation de la valeur d'un appartement.

20.3.2 Estimation des annexes séparées

En ce qui concerne les annexes séparées de l'appartement telles que parking, box, chambre de service..., on peut les pondérer pour déterminer une surface utile pondérée de l'appartement avec ses annexes.

Cependant, pour éviter les risques d'erreur ou d'imprécision au niveau de la pondération, il est préférable de procéder à l'estimation directe, par référence à leur marché catégoriel, des annexes pouvant éventuellement faire l'objet d'une négociation distincte.

20.4 Estimation des appartements loués

Ce ne sont pas tant les choses qui ont une valeur que les droits portant sur ces choses : droit de disposer, droit d'user sans pouvoir disposer, droit d'habiter mais sans pouvoir y exercer certaines activités professionnelles, droit de percevoir les fruits ou loyers. Cette remarque trouve son application en particulier pour la détermination de la valeur d'un logement loué.

20.4.1 Estimation par comparaison avec d'autres appartements loués

La difficulté est de trouver des points de comparaison comparables en tout point, c'est-à-dire non seulement en ce qui concerne les caractéristiques techniques et de situation, mais également les conditions locatives (régime juridique de la location, durée du bail, niveau de loyer en particulier).

Ce sera souvent impossible, ce qui limite les possibilités d'application de la méthode.

20.4.2 Estimation à partir de la valeur libre

Il est indispensable de procéder à une étude très approfondie du marché et des conditions d'occupation pour évaluer la dépréciation (exceptionnellement l'absence de dépréciation) causée par l'occupation, que l'on formalisera par un abattement sur la « valeur libre ».

D'une façon générale, l'abattement à appliquer à la valeur libre est variable selon la catégorie du local et les conditions d'occupation.

Il est d'autant plus important :

- que le régime juridique est protecteur du locataire,
- que le loyer est faible par rapport au loyer de marché,
- que l'appartement est de catégorie modeste.

Ainsi, pour des appartements loués à la surface corrigée, avec donc un loyer faible et un droit au maintien dans les lieux pour le locataire, l'abattement est souvent compris entre 30 et 50 % pour les appartements en catégories 3A et 3B.

En baux de 8 ans, de sortie de la loi de 1948, l'abattement se réduit progressivement, au fur et à mesure que l'on se rapproche du loyer de marché, dans la mesure où l'occupant ne bénéficie pas du maintien dans les lieux compte tenu de son âge.

Cependant, même avec des loyers de marché, et même à l'approche de l'échéance du bail, les logements encore occupés subissent très généralement une décote qui peut être de l'ordre de 10 %, du seul fait de son indisponibilité temporaire.

La décote peut être très faible ou nulle pour des appartements qui, même loin de l'échéance du bail, sont très bien loués et conviennent particulièrement bien aux investisseurs, comme les studios et les chambres pour étudiants.

À noter qu'un calcul mathématique de la décote théorique est possible. Il est basé sur l'écart entre le loyer de marché et le loyer constaté, pour la durée prévisible où un écart perdurera. Mais ce calcul ne peut pas intégrer le comportement du marché qui généralement déprécie un appartement du seul fait de son indisponibilité.

20.4.3 Estimation par capitalisation du revenu

Cette méthode générale d'estimation des biens immobiliers loués est utilisable pour les appartements occupés. Il convient d'appliquer au revenu constaté un taux de capitalisation approprié, tenant compte :

- de la catégorie et des caractéristiques de l'appartement,
- des conditions de la location (loi du 1^{er} septembre 1948, loyer libre...).

Ce taux de capitalisation se détermine par comparaison avec les taux constatés à l'occasion de la vente d'appartements occupés comparables à celui à estimer. On notera que :

- ce taux se situe normalement en dessous de ceux pouvant être enregistrés pour des immeubles de rapport entiers, ce qui traduit la différence pouvant exister entre une valeur *en bloc* et une valeur *lot par lot* ;
- la capitalisation du revenu est délicate à appliquer pour des appartements loués à la surface corrigée car :
 - . les taux sont faibles : à ces niveaux de taux, une légère erreur sur le taux entraîne une forte variation de l'estimation obtenue,
 - . ces appartements s'achètent moins pour leur revenu que pour la plus-value qu'ils permettent d'obtenir lors de leur libération.