



Le rôle du Géomètre Expert Foncier Dans les évaluations immobilières

**Présentée par: GEF BENRESKALLAH Bouzid
Email: gef.275@ogef-dz.com**

Préambule

Le marché d'immobilier est un domaine en évolution constante, il ne se limite pas à un simple transfert de bien.

La diversité et l'apparition des nouveaux textes réglementaires, la complexité de la fiscalité conduisent les particuliers et les professionnels à revenir aux services des experts, qui sont donc aptes à apprécier correctement les principaux facteurs de la valeur.

L'expertise immobilière est nécessaire car elle informe, elle garantit, elle concilie, elle démontre et enfin, elle sécurise.

La profession du Géomètre Expert Foncier

Toute personne physique qui, à titre principal, en son propre nom et sous sa responsabilité:

- établit les plans et documents techniques destinés à être annexés aux actes authentiques relatifs aux mutations foncières.
- procède aux levés des biens fonciers, leur délimitation & bornage et à leur **évaluation en valeur vénale ou locative**.
- réalise les enquêtes foncières liées aux opérations d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- réalise toutes études et levés dans le cadre d'opération d'aménagement foncier.

Le Conseil Supérieur de la Profession

Missions:

- Veiller au respect des dispositions de l'ordonnance;
- Veiller au bon fonctionnement de la profession;
- Statuer sur toute question relative à la profession sur sa propre initiative, à la demande des pouvoirs publics ou du conseil national de l'ordre.

Le Conseil National de l'Ordre

Missions:

- Veiller au respect des dispositions de l'ordonnance;
- Veiller à l'organisation et au bon exercice de la profession;
- Défendre l'honneur et l'indépendance de ses membres;
- Mettre en œuvre les mesures prises par le C.S;
- Assurer la tenue et la publication du tableau de l'ordre;
- Apporter son concours aux travaux initiés par les autorités publiques compétentes;
- Représenter les intérêts de la profession à l'égard des autorités et des ordres étrangers;
- Œuvrer à l'amélioration de la qualification professionnelle des GEF et au perfectionnement des géomètres stagiaires.

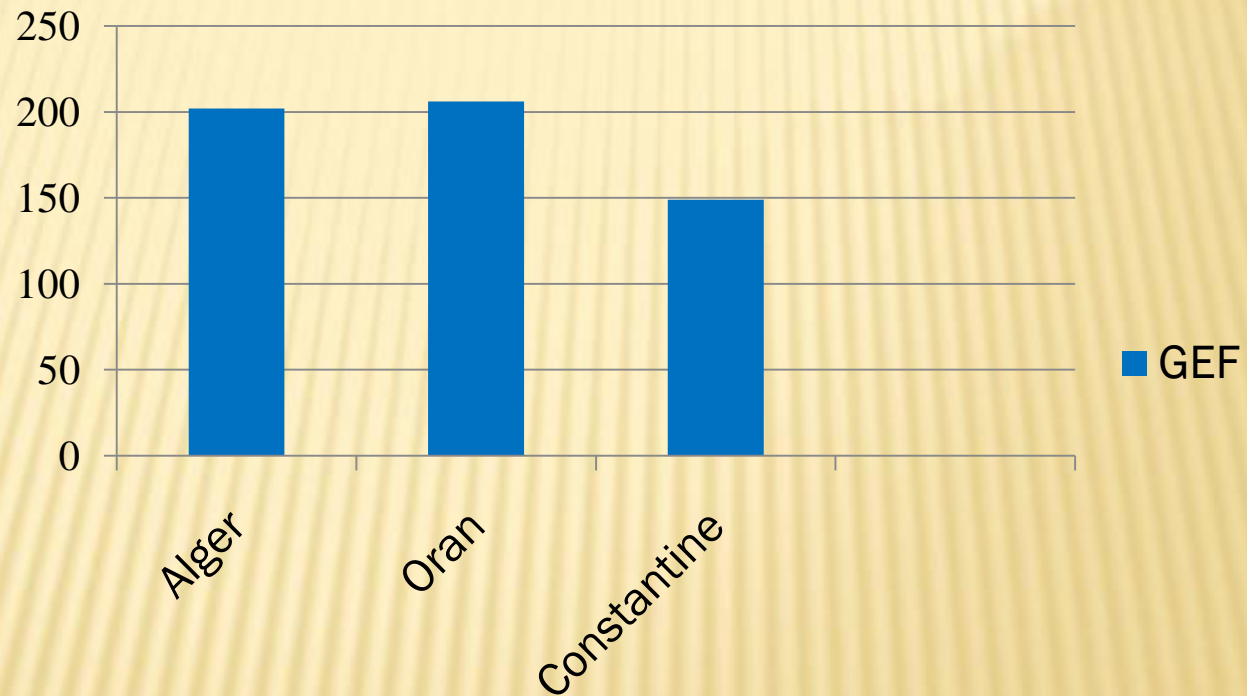
Le Conseil Régional de l'Ordre

Missions: assiste le C.N dans la mise en œuvre de ses attributions.

- Veiller au respect du règlement intérieur de l'ordre;
- Statuer sur les demandes d'inscription;
- Formuler toute proposition relative au recrutement et à la formation professionnelle des GEF;
- Formuler toute proposition de nature à améliorer les conditions d'exercice de la profession;
- Prévenir et concilier tout différent d'ordre professionnel entre les GEF;
- Examiner toute requête formulée par les tiers mettant en cause les GEF;
- Proposer les mesures et procédures disciplinaires.

Statistiques

Répartition des GEF



Le métier du G E F

Volet technique

Le GEF est tenu d'effectuer les travaux qui lui sont confiés, selon les qualités professionnelles et normes techniques requises en la matière.

Volet juridique

La propriété foncière est en perpétuelle mutation, le GEF, en plus de la connaissance des textes devra les appliquer d'une manière parfaite.

Les évaluations immobilières

Définition:

Calcul de la valeur d'un bien immobilier, appartement ou maison, par rapport à l'offre et à la demande dans un quartier précis , et en fonction de la qualité des prestations et d'entretien du bien.

La comparaison des prix pratiqués sur le marché pour des biens semblables doit tenir compte de tous les critères: usage ou destination, dimension du terrain et surface habitable, qualité architecturale, beauté, qualité des matériaux, équilibre de l'ensemble, état d'entretien, niveau de confort interne, existence de nuisances externes, emplacement voisinage.

Les évaluations immobilières

La notion de valeur qui, dans le domaine immobilier, est loin d'être aussi simple qu'il y paraît. Elle correspond à l'appréciation portée par un «sachant, reconnu» sur le prix pouvant normalement être obtenu de la vente d'un objet.

La valeur n'est pas nécessairement égale au prix constaté, ce dernier peut être :

- élevé : prix de convenance
- ou faible : prix de « nécessité » (nécessité de vendre)
- voire normal : il correspond à la valeur.

La valeur n'est pas le prix de revient, ni le coût de remplacement.

Enfin, de nos jours, l'expression de la valeur est toujours monétaire.

Les évaluations immobilières

Autres concepts de valeur :

En principe la détermination de la valeur vénale (ou locative) d'un bien qui est demandée à l'expert.

*** Valeur en poursuite d'usage:**

Evaluation d'un bien immobilier occupé par un propriétaire-utilisateur, aux fins d'intégration dans les documents financiers de l'entreprise.

*** Valeur d'apport:**

La valeur d'apport est celle pouvant être affectée à un bien immobilier dans le cadre d'une opération d'apport déterminée ou de transfert d'actif.

Les évaluations immobilières

* **Prix de convenance:**

Le prix de convenance particulière traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans des circonstances spéciales qui ont faussé le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande.

* **Valeur de vente forcée:**

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre).

* **Valeur à neuf**

Celle-ci se définit comme le coût de reconstruction de bâtiments et d'équipements de nature immobilière (immeubles par destination), honoraires et frais techniques inclus.

Les évaluations immobilières

* **Juste valeur :**

La juste valeur d'un immeuble de placement est habituellement sa valeur de marché. La juste valeur est évaluée comme le prix le plus probable pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date de clôture de l'exercice

* **types de valeurs :**

Il existe deux catégories de valeurs en matière de terrains et de bâtiments :

- Les valeurs de marché (valeur vénale, valeur locative)
- Les valeurs de remplacement (coût de remplacement brut ou net).

Les évaluations immobilières

Valeur vénale : (valeur du marché)

La valeur à laquelle un bien peut normalement se vendre. C'est encore la valeur d'échange, au sens commun du mot et en considérant que la monnaie est un terme de l'échange.

Valeur locative :

C'est la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes, et hors charges locatives, ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

Les évaluations immobilières

Les facteurs de la valeur :

- Facteurs physiques : ayant trait à la nature de l'immeuble et de son environnement immédiat : destination actuelle et potentielle (usage).
- Facteurs juridiques : l'état d'occupation de l'immeuble.
- Facteurs économiques : fonction de l'importance du marché et de son évolution.

Les évaluations immobilières

Les méthodes d'évaluations des biens immobiliers :

L'expert reste libre du choix des méthodes adaptées aux conclusions qu'il doit produire. Les méthodes les plus usuelles à sa disposition sont :

- La méthode **par comparaison**, ou méthode par le marché.
- La méthode **par le revenu**.
- La méthode dite **par sol et par construction**.

Les évaluations immobilières

La méthode par comparaison :

Ou méthode **par le marché**. Elle consiste à déduire la valeur d'un bien de l'analyse du prix obtenu de la vente récente d'autres biens aussi semblables que possible.

Pour cela, lors de la phase "enquête" de l'expertise, avoir recours aux sources d'information qui permettent de tenir à jour régulièrement les bases de données.

Cette méthode reste la plus répandue. Elle est d'ailleurs recommandée par les tribunaux.

Les évaluations immobilières

La méthode par le revenu :

Elle actualise un revenu annuel. La méthode est fondée sur le constat que la valeur du bien est en relation avec le revenu qu'il procure (ou peut procurer).

Ce qui consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique (loyer de marché) puis à le diviser par un taux de rendement, donc à capitaliser.

Les méthodes par le revenu sont également appelées méthodes par capitalisation du revenu ou par le rendement.

Les évaluations immobilières

La méthode dite par sol et construction :

Elle consiste à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble, le terrain et les bâtiments et à les additionner. Elle permet soit le recoupement avec la méthode classique par comparaison, soit l'étude d'un bien ne permettant pas une comparaison directe.

Selon la façon dont elle est déclinée, cette méthode s'apparente à la méthode par comparaison ou à la méthode par le coût de remplacement.

Les évaluations immobilières

Dans quels cas l'expertise immobilière est-elle nécessaire ?

Dans la vie de **l'entreprise** et dans la **vie privée**, il est régulièrement nécessaire de faire évaluer les **biens immobiliers** par un professionnel afin, non seulement de mieux gérer, mais aussi de bien déclarer et de s'assurer **des vraies valeurs mises en jeu**. Il est important de noter que la responsabilité de **la valeur donnée incombe à l'expert** et non plus au déclarant.

Dans le domaine amiable, les recours à un expert sont nombreux :

- Gestion patrimoniale par des particuliers
- Déclarations fiscales
- En cas d'expropriation
- Expertise pour prêt bancaire

Les évaluations immobilières

La gestion patrimoniale par des particuliers:

Il s'agit essentiellement du **patrimoine immobilier de la famille**. Ce sont les **biens immobiliers** que l'on achète ou que l'on transmet, que l'on vend ou que l'on liquide. Les valeurs données doivent être justes pour éviter ou aplanir tout conflit.

Une expertise peut survenir dans les différents cas suivants :

- **Achat,**
- **Vente,**
- **Echange d'immeuble,**
- **Partage,**
- **Donation et donation-partage,**
- **Sortie d'indivision,**

Les évaluations immobilières

les déclarations fiscales :

L'administration fiscale impose une situation déclarative. Il faudra donc être précis sur les valeurs des biens immobiliers pour éviter toute mise en cause. L'engagement de la valeur donnée est important.

Le plus souvent dans les cas suivants :

- **Donation ou donation-partage**
- **Déclaration de succession,**
- **Déclaration pour l'impôt de solidarité.**

Les évaluations immobilières

L'expropriation :

Les collectivités locales, communes, entreprises, ou l'état, sont susceptibles d'ordonner des **expropriations** dans des cas divers : élargissement de voies, création de ZAC (zone d'activité), création de voies rapides, de voies ferrées, etc.

Dans ces cas, l'expert peut être amené à évaluer les dégâts occasionnés dans la bande de servitude.

Les évaluations immobilières

L'expertise pour prêt :

De plus en plus les **organismes bancaires** demandent un avis d'expert pour obtenir la **valeur d'un bien immobilier**.

En particulier lorsque c'est le bien immobilier qui garantit le prêt.

Les différents cas où un expert peut intervenir sont :

- Appréciation des garanties bancaires,
- Prêt hypothécaire,
- Détermination de la mise à prix,
- Soutien d'enchères en cas de vente sur saisie,
- Détermination des provisions comptables.

Les évaluations immobilières

Qualités requises :

Il se doit d'être à la fois :

- **Un technicien:** il doit porter un jugement sur les facteurs techniques de la valeur : nature des qualités architecturales, état de l'immeuble, des prestations et des équipements.
- **Un économiste:** la valeur d'échange d'un bien dépend bien plus de l'offre et de la demande, il faut interpréter les données, c'est à dire procéder à un raisonnement économique.
- **Un juriste:** l'expert doit disposer des connaissances en **droit privé** (servitudes, droit des loyers...) et en **droit public** (droit de l'urbanisme, droit de l'expropriation, droit fiscal...).
- **Un fiscaliste:** l'expert doit se tenir informé de la réglementation fiscale et de ses évolutions pour en apprécier l'incidence sur le fonctionnement des marchés immobiliers.

Les évaluations immobilières

L'expertise :

L'expertise est un dispositif d'aide à la décision, par la recherche des faits techniques ou scientifiques, dans des Affaires où le décideur se confronte à des questions hors de sa portée directe.

Une expertise immobilière implique la visite du bien immobilier à estimer, la présentation du rapport qui comprendra la mission, la situation géographique, la description du bien, l'appréciation qualitative, l'évaluation, les conclusions.

Méthode dite « Hédoniste »

Une méthode permet cependant de donner une estimation beaucoup plus précise de la valeur d'un bien immobilier. Elle consiste à étudier statistiquement les caractéristiques essentielles des logements qui, dans une localité donnée, influencent significativement leur prix, puis de donner une valeur à chacune d'entre elles.

En additionnant la valeur des différentes caractéristiques composant le bien immobilier, on obtient avec une marge d'erreur assez faible le prix de marché du bien considéré.

Cette méthode dite "hédoniste" connaît depuis quelques années un développement important en Amérique du Nord et dans les pays anglo-saxons.

Exposé de la méthode de calcul

Evaluation critères /points d'un bien individuel

1. Dépendance terrain

Dépendance terrain (superficie totale moins superficie individuels)

- Superficie égale ou supérieur à 1000 m²..... (100 points)
- Superficie égale ou supérieur à 500 m² et inférieure à 1000 m²..... (50 points)
- Superficie égale ou supérieur à 100 m² et inférieure à 500 m²..... (15 points)
- Superficie inférieure à 100 m²..... (5 points)

2. Natures des matériaux

- pierre de taille, revêtement en marbre, ferronnerie d'art, bois massif..... (80 points)
- moellons, briques, sol et carreaux de qualité, boiserie en bois rouge..... (50 points)
- pierre commune, parpaings, brique simple, sol et carreaux, boiserie/blanc(20 points)
- toub, sol non carrelé et autres matériaux traditionnels..... (5 points)

3. chauffage centrale

- Équipement en fonctionnement ou susceptible de fonctionner..... (15 points)

4. Garage

- Garage individuel.....(10 points)

5. Eléments spécifiques au bien individuel

- Piscine..... (50 points)
- Ascenseur..... (40 points)
- Locaux spécialement construits pour loger les gens de maison..... (35 points)

Exposé (suite)

- Climatiseur central..... (30 points)
- Terrasse accessible..... (15 points)
- Cave..... (5 points)

6. Les terrains nus sur lesquels sont édifiés les immeubles sont notés en fonction des équipements collectifs et des voix d'accès dont ils bénéficient.

- Alimentation en eau..... (5 points)
- Alimentation en électricité..... (5 points)
- Alimentation en gaz de ville (5 points)
- existence d'un réseau d'assainissement publique..... (5 points)

7. Le cumul des points permet de classer l'immeuble dans la catégorie correspondante:

- ✓ Type standing plus de 360 points
- ✓ Type amélioré de 230 à 360 points
- ✓ Type économique moins de 230 points

Exposé (suite)

8. Les abattements des prix pour les immeubles collectifs et individuels

- 70% pour les terrasses
- 50% pour les sous-sols

Lors qu'il s'agit de constructions anciennes, il est appliqué à la valeur de l'immeuble, un abattement égal à 2% l'an à partir de la sixième année et ne doit pas dépasser 55% de la valeur du bien.

9. Les coefficients de zone et sous-zones

- Les coefficients afférents aux zones sont fixés comme suit :

Coefficient de zone

Zone	Coefficient
1	1.8
2	1.3
3	1.1
4	0.9
5	0.7

Coefficient de sous-zone

Sous-Zone	Coefficient
Quartier résidentiel	1.2
Centre-ville	1.1
Périphérie	1
Faubourg	0.9
Isolée	0.8

Exposé (suite)

Evaluation définitive du bien immobilier

Cumul des évaluations séparées (bâtis, cour, garage, terrain nu, terrasse) du bien immobilier.

$E1(\text{bâtis}) = \text{surface} \times \text{prix du m}^2$
$E2(\text{Cour}) = E1 \times 0,6$
$E3 (\text{Garage}) = E1 \times 0,5$
$E4 (\text{Terrain nu}) = \text{prix m}^2 \text{ terrain} \times \text{surface} \times 0,4$
$E5 (\text{Terrasse}) = E1 \times 0,3$

L'évaluation définitive de l'immeuble individuel est égale à la somme de : E1 à E5.

Exemple pratique

Exemple concret: Evaluation d'une habitation en R+1 avec terrasse accessible à Cherchell – wilaya de Tipasa.

Données :

- Achèvement de la construction en 1980
- Natures des matériaux :(pierre de taille, revêtement en marbre, ferronnerie d'art, bois rouge)
- Chauffage central
- Cave, terrasse accessible, cour et garage
- Présence des VRD
- Habitation en R+1 avec terrasse accessible.

Surface	Superficie en m ²
R.D.C	150,00
Etage	170,00
Buanderie	55,00
Terrain	280,00
Garage	45,00
Jardin	60,00
Cour	70,00
Terrasse	65,00
Cave	30,00

Exemple pratique

Tableau récapitulatif

Terrain se trouvant à Tipasa - Cherchell: Zone 1, Sous-Zone 2

* Prix du terrain nu en m² 35.000,00 DA.

Surface Bâties	515m²	50 points
Nature des Matériaux	Natures des matériaux : (pierre de taille, revêtement en marbre, ferronnerie d'art, bois rouge)	80 points
Chauffage	oui	15 points
Garage	oui	10 points
Terrasse Accessible	oui	15 points
Alimentation en :		
Eau	Oui	5 points
Electricité	Oui	5 points
Gaz de ville	Oui	5 points
Assainissement	Oui	5 points
Cave	Oui	5 points
	Somme des points	195 points

Exemple pratique

Type d'habitation : 195 Points, Habitation de Type économique: 60.000,00 DA/m²

*** Abattement :**

- 70% Pour Terrasse.
- 50% Pour les sous-sols.
- 0.40 coefficient vétuste.

*** Zonage :**

Tipasa : Zone 1 Coefficient = 1.8

Cherchell : sous-zone 2 (centre-ville) Coefficient = 1.1

Prix (après abattement) du m² = 60.000,00 x 0.40 x 1.8 x 1.1 = 47.520,00 DA

Détail :

Bâtis	47.520 x 515	24.472.800,00 DA
Cour	47.520 x 70 x 0.6	1.995.840,00 DA
Garage	47.520 x 45 x 0.5	1.069.200,00 DA
Terrain nu	35.000 x 280 x 0.4	3.920.000,00 DA
Cave	47.520 x 30 x 0.5	712.800,00 DA
Terrasse	47.520 x 65 x 0.3	926.640,00 DA
Non bâtis (jardin)	47.520 x 60 x 0.5	1.425.600,00 DA
	Somme globale	34.522.880,00 DA

Valeur du bien immobilier :

En lettres : Trente Quatre Millions Cinq Cent Vingt Deux Mille Huit Cent Quatre Vingt Dinars (**34.522.880DA**).

Conclusion

La détermination de la juste valeur d'un bien immobilier reste délicate, surtout avec l'instabilité du marché immobilier, l'application des méthodes d'évaluation impose un juste diagnostic des éléments de valorisation ou de dévalorisation du bien, ces dernières donnent au bien immobilier une valeur plus au moins rapprochée, pour plus de précision l'expert utilise un processus et une méthodologie bien définie.

Des dispositifs pouvant être utile pour se rapprocher le plus de la valeur exacte d'un bien immobilier, comme l'utilisation des normes, avoir des données fiables sur le marché.

Textes législatifs

- Décret exécutif n° 81-97 du 16/05/81 fixant les modalités de détermination des prix de cession des locaux à usage d'habitation;
- Décret exécutif n° 93-271 du 10/11/93 fixant les modalités d'évaluation des biens immeubles, bâtis et non bâtis;
- Arrêté ministériel du 27/01/2004 fixant les paramètres de détermination de la valeur vénale dans le cadre des cessions des biens immobiliers appartenant à l'état;
- Arrêté ministériel du 21/10/2006 fixant les paramètres de détermination de la valeur vénale dans le cadre des cessions des biens immobiliers appartenant à l'état;
- Loi n° 08-09 du 25/02/2008 portant code de procédure civile et administrative;
- Guide de la direction des impôts année 2009-2010.

Bibliographie

- BERNARD DE POLIGNAC, JEAN PIERRE MONCEAU (2003) « livre d'expertise immobilière guide pratique » ;
- PHILIPPE THAMANN, PHILIPPE FAVARGER (2010) « livre les secrets d'expertise immobilière prix et valeurs » ;
- BERNARD DE POLIGNAC, JEAN PIERRE MONCEAU mise à jour (2005) « livre d'expertise immobilière guide pratique » ;
- CHARTE DE L'EXPERTISE (1993) « guide méthodologique de l'expertise immobilière » document P.D.F ;
- BERNARD THION (1993) « valeur, prix et méthodes d'évaluation en immobilier »;
- TEST JEAN (2008) « avis de valeur d'un bien immobilier » ;
- KAHOUADJI Med Riad (2013) « conduite d'un projet d'évaluation immobilière ».