

Livre Blanc de l'évaluation foncière, agricole ou viticole

Guide méthodologique complémentaire à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (octobre 2012) et aux Normes européennes d'évaluation TEGoVA (2016, 8^{ème} édition).

Préambule

L'expertise foncière, agricole ou viticole constitue un domaine d'évaluation spécifique dans le monde de l'expertise immobilière.

En effet, outre ses caractéristiques particulières liées par exemple à un droit très particulier qu'est le droit rural, elle nécessite une connaissance et une pratique approfondies liées à la nature des biens à expertiser et aux facteurs multiples qui concourent à la formation de leur valeur.

Aujourd'hui, le foncier et plus généralement l'espace qu'il représente, se raréfie. Il devient un enjeu sociétal et politique majeur dans notre pays, mais également sur le plan international.

En France, l'expertise foncière est organisée autour de deux structures principales :

- Le Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière (CNEFAF), structure de type ordinal regroupant l'intégralité des Experts Fonciers et Agricoles et des Experts Forestiers.
- La Confédération des Experts Fonciers (CEF), syndicat professionnel qui assure la défense de la profession, la formation des experts et la mise en réseau des compétences.

La profession est bien entendu en phase avec les normes nationales et internationales en matière d'évaluation immobilière au travers de l'adhésion du CNEFAF et de la CEF au Comité d'Application de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et de la CEF auprès de TEGoVA.

Table des matières

I/ Conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluation foncière :	4
I.1/ L'Expert Foncier et Agricole, sa réglementation, ses qualifications, sa déontologie et sa responsabilité :	4
I.2/ L'Expert Foncier et Agricole et les normes internationales d'expertise :	6
I.3/ L'expertise en matière foncière :	7
I.4/ Le rapport d'expertise en matière foncière :	7
I.5/ L'expertise foncière dans le cadre spécifique des textes de transposition de la directive européenne dite AIFM n° 2011/61/UE du 8 juin 2011 :	9
1.5.1 Cadre législatif et réglementaire :	9
1.5.2 Les supports d'investissement et le rôle de l'expert foncier et agricole :	11
I.6/ L'expertise foncière dans le cadre spécifique des textes de transposition de la directive européenne dite « Prêts hypothécaires » n° 2014/17/UE du 4 février 2014 :	14
I.7/ L'expertise foncière dans le cadre spécifique de l'évaluation des actifs immobiliers des compagnies et mutuelles d'assurances :	16
II/ Les composantes du foncier agricole ou viticole	17
II.1/ Le foncier bâti	17
II.2/ Le foncier non bâti	17
II.3/ Exclusion des cheptels vifs et morts et des divers stocks.	17
III/ Les principales définitions de la valeur foncière :	18
III.1/ Valeur vénale	18
III.2/ Valeur locative	18
III.3/ Juste valeur	19
III.4/ Coût de remplacement brut :	19
III.5/ Coût de remplacement net :	19
III.6/ Valeur d'investissement spécifique	19
III.7/ Valeur d'assemblage :	19
IV/ Principales surfaces utilisées en évaluation foncière :	20
IV.1/ Surface Agricole Utile	20
IV.2/ Surface Viticole	20
IV.3/ Surface fourragère	20
IV.4/ Surface Toujours en Herbe (STH)	20
V/ Les méthodes d'évaluation :	21
V.1/ Méthode par comparaison :	21
V.2/ Méthode par le revenu :	22
V.3/ Méthode des profits :	22

V.4/ Méthode dite du bilan promoteur	23
V.5/ Méthode dite par sols et constructions.....	23
V.6/ Méthode par le coût de revient ou de reconstitution :.....	24
V.7/ Méthodes applicables à des biens particuliers ou atypiques :.....	24
V.8/ Panachage de ces méthodes :	25
VI/ Facteurs impactant la valeur foncière :	26
VI.1/ Facteurs liés à la propriété :.....	26
VI.2/ Facteurs liés à la situation locative :	27
VI.3/ Facteurs liés à des classements spatiaux particuliers :.....	29
VI.3.1/ Appellations d'origine et indications de provenance :	29
VI.3.2 : Zone de protection des captages en eau potable et Espaces naturels et sensibles:	29
VI.3.3 : Documents d'urbanisme applicables	30
VI.4/ Facteurs liés aux conclusions des diagnostics techniques réalisés sur les immeubles bâti s :.....	31
VII/ De l'approche technique à la valeur du bien :	32
VII.1/ Foncier bâti.....	32
VII.1.1/ Habitations et autres :	32
VII.1.2/ Bâtiments d'exploitation et installations techniques particulières :	33
VII.2/ Foncier non bâti :.....	34
VII.2.1/ Terres labourables :	34
VII.2.2/ Vignobles et Vergers :.....	35
VII.2.3/ Herbages	36
VII.2.4/ Terrains à bâtir :	36
VII.2.5 / Terrains à vocations particulières : quelques exemples.....	36
VIII/ Le cas particulier de la marque associée à un terroir :	38
IX/ Synthèse et Conclusion :	40

Ce document a été rédigé par :

- M. Jean BAROT,
- M. Gildas de KERMENGUY,
- M. Philippe CAMBLIN,
- M. Christophe SERREDSZUM.

I/ Conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluation foncière :

I.1/ L'Expert Foncier et Agricole, sa réglementation, ses qualifications, sa déontologie et sa responsabilité :

Créé en 2006, le **Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière** (CNEFAF) est une structure de type ordinal regroupant deux professions réglementées, les experts fonciers et agricoles et les experts forestiers.

L'ensemble de la réglementation qui s'y rapporte est codifiée aux articles L 171-1 et R 171-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Seules les personnes inscrites sur la liste nationale, publiée par le CNEFAF, peuvent porter le titre d'Expert Foncier et Agricole et le titre d'Expert Forestier.

Le Conseil National a pour mission, en particulier :

- **D'agrèer les nouveaux Experts Fonciers et Agricoles et les Experts Forestiers.**
- **D'établir la liste nationale des Experts Fonciers et Agricoles et des Experts Forestiers.**
- **De représenter les experts auprès des pouvoirs publics.**

Le législateur a également doté le CNEFAF d'un pouvoir disciplinaire lui donnant rang de juridiction administrative lorsqu'il statue en la matière, les recours éventuels contre ses décisions devant s'exercer devant le Conseil d'Etat.

L'expert est soumis à des obligations conditionnant son inscription sur les listes du CNEFAF :

- Détention d'une assurance responsabilité civile professionnelle.
- Formation continue annuelle de 24 heures au minimum.
- Respect du Code des Devoirs Professionnels.
- Exercice de la profession de manière indépendante, au travers notamment de la détention majoritaire par des experts, du capital des sociétés d'exercice de la profession.
- Absence d'activités incompatibles : par exemple activités de marchand de biens.

Les personnes figurant sur la liste du Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière constituent donc un véritable corps de professionnels, officiellement reconnus, répartis sur l'ensemble du territoire national, apportant aux particuliers, aux professionnels et aux donneurs d'ordre institutionnels une garantie de professionnalisme et de probité.

La **Confédération des Experts Fonciers** (CEF) est quant à elle, un syndicat professionnel regroupant environ 85 % des Membres du CNEFAF.

Disposant d'une couverture nationale au travers de ses unions régionales, elle assure la défense de la profession.

Elle organise tout au long de l'année de nombreuses formations éligibles au titre des obligations de formations initiales ou continues requises par le CNEFAF.

De plus, elle permet la mise en réseau des compétences de ses membres afin de pouvoir répondre à l'ensemble des missions d'expertise qui pourraient leur être confiées.

Capable d'appréhender le droit foncier, rural et urbain, l'**Expert Foncier et Agricole** est donc un professionnel de terrain, formé à l'évaluation globale du patrimoine. Son champ de compétences s'étend aussi bien aux secteurs foncier, agricole ou viticole, qu'à l'immobilier (expertise foncière, évaluation immobilière et d'entreprise, dommages, expropriation, baux ruraux et commerciaux, environnement, aménagement du territoire...).

Intervenant dans le cadre général de l'expertise immobilière, l'Expert Foncier et Agricole est le spécialiste dans l'art d'évaluer les biens fonciers, agricoles, ruraux et urbains, et dans le conseil et la gestion de ces éléments d'actif.

Son domaine d'activité se situe dans une diversité de milieux : depuis les marais côtiers jusqu'aux estives et alpages, en passant par les riches plaines agricoles, les secteurs urbanisés ou les coteaux viticoles.

L'expert face à des situations très diverses (locations, ventes, successions, expropriations, contentieux amiables ou judiciaires, ...), se doit d'appliquer une méthodologie à la fois cohérente et homogène.

I.2/ L'expert foncier et agricole et les normes internationales d'expertise :

En tant que professionnel de l'évaluation, l'Expert Foncier et Agricole adopte et respecte une déontologie et une méthodologie qui sont développées dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière. Ce document est établi par le Comité d'application de la Charte, association professionnelle française regroupant les principaux groupements d'experts reconnus sur le territoire national dont font partie le Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière et la Confédération des Experts Fonciers.

Ce document « s'inscrit dans une harmonisation avec les standards TEGoVA, RICS et IVSC, en reprenant et en expliquant les définitions de base au plan européen et international, tout en soulignant les spécificités propres à la France ».

La charte est un guide des bonnes pratiques en matière d'expertise permettant aux experts et à ses mandants, de disposer d'un référentiel et d'un langage commun, assurant la compréhension universelle et la comparaison des travaux d'expertise immobilière.

La déontologie, les définitions et les méthodologies mentionnées dans la Charte sont bien entendu applicables dans le cadre de l'évaluation foncière agricole et viticole.

Au niveau international, TEGoVA a édité en 2012, la 7^{ème} version des Normes Européennes d'Évaluation (EVS). Ce recueil, quoique plus complet, est le pendant international de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière. Il définit les valeurs, les surfaces, le cadre de l'intervention de l'expert, les documents auxquels l'expert doit avoir accès... Cet ouvrage mentionne les différents motifs de recours à l'expert évaluateur, ainsi que de l'incidence de la pollution (sols contaminés, amiante, pollution...) dans l'évaluation d'un actif immobilier.

Il convient également de noter que la Confédération des Experts Fonciers est organisme accréditeur sous le contrôle de TEGoVA en matière de certification REV (Recognised European Valuer) et TRV (TEGoVA Residential Valuer).

I.3/ L'expertise en matière foncière :

L'expertise foncière se caractérise par la rencontre d'une multiplicité des situations :

- D'un point de vue juridique et réglementaire : droit rural, droit de l'urbanisme, droit de l'environnement, droit civil, droit des sociétés, droit monétaire et financier ainsi que la diversité des faire-valoir,
- D'un point de vue quantitatif et structurel: de quelques dizaines de m² pour des jardins jusqu'à des milliers d'hectares pour certaines grandes fermes céréalières, exploitées en nom propre ou au travers de montages complexes en sociétés.
- D'un point de vue qualitatif : de la plaine alluviale de la Saône au riche plateau céréalière de la Beauce, en passant par les vignobles de Bourgogne et les étangs des Dombes.
- D'un point de vue immobilier, de bâtiments très rustiques à certains grands châteaux en passant par des bâtiments très techniques quasi monovalents.
- D'un point de vue géographique avec une dispersion des biens dans toutes les régions de France et à l'international.

L'appréciation de telles situations requiert de solides bases techniques et juridiques mais également, et surtout, une expérience de longue durée permettant de :

- Qualifier au plus juste le bien à expertiser,
- Hiérarchiser les différents éléments concourant à la formation de la valeur,
- Choisir la (ou les) méthode(s) la plus adaptée(s) au bien et au contexte,
- Effectuer à posteriori, un examen de cohérence de l'ensemble de la méthodologie mise en place.

I.4/ Le rapport d'expertise en matière foncière :

L'expertise doit être présentée par écrit de façon claire et professionnelle et doit indiquer de manière transparente les instructions, l'objet et le contexte de la mission et sa finalité, la date de la visite, les documents mis à la disposition de l'expert, le descriptif des biens à évaluer, leur situation juridique, la méthodologie utilisée, les conclusions ainsi que les réserves éventuelles.

La forme et le contenu du rapport seront laissés à l'entière discrétion de l'expert, mais doivent être conformes :

- À la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière ;
- Aux Normes Européennes d'évaluation éditées par The European Group of Valuers'Associations (TEGoVA France : www.tegova.org).

Un rapport d'évaluation doit généralement inclure les éléments suivants :

- Les instructions relatives à la mission
- Les compétences de l'expert
- La base et l'objet de l'évaluation
- La date d'évaluation
- Les documents demandés par l'expert et ceux communiqués,
- Une description du bien,
- Un résumé du contexte juridique (détenion, locations, règles de construction,...)
- Des observations sur le marché du bien et sur les données comparables utilisées le cas échéant.
- Une description de la méthodologie et du résultat de l'évaluation
- Toutes hypothèses qui ont été formulées
- Toutes limitations sur le rapport

En regard de sa qualité d'expert, l'Expert Foncier doit intervenir dans son travail avec rigueur, probité et indépendance, justifier ses conclusions et opérer des vérifications de cohérence.

1.5/ L'expertise foncière dans le cadre spécifique des textes de transposition de la directive européenne dite AIFM n° 2011/61/UE du 8 juin 2011 :

1.5.1 Cadre législatif et réglementaire :

Dans ce cadre particulier, les expertises foncières sont régies par les dispositions de la Directive **2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs dite AIFM** (Alternative Investment Fund Managers).

Cette directive qui fixe le cadre législatif de la gestion de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) dont le support est notamment le foncier agricole et viticole, mentionne les éléments suivants :

➤ **Considérant n° 29 :**

« Une évaluation fiable et objective des actifs est essentielle pour protéger les intérêts des investisseurs. La méthode d'évaluation des actifs diffère selon les gestionnaires en fonction des actifs et des marchés où ils investissent principalement. Il y a lieu d'exiger, tout en reconnaissant l'existence de ces différences, que, dans tous les cas, les gestionnaires adoptent des procédures d'évaluation qui permettent d'évaluer correctement les actifs des FIA. Le processus d'évaluation des actifs et de calcul de la valeur nette d'inventaire devrait être indépendant des fonctions de gestion de portefeuille du gestionnaire et la politique de rémunération du gestionnaire ainsi que d'autres mesures devraient garantir que les conflits d'intérêts et toute influence indue sur les travailleurs soient évités. Sous réserve de certaines conditions, les gestionnaires devraient pouvoir désigner un expert externe en évaluation pour exécuter la fonction d'évaluation. »

➤ **Article 19 « Évaluation », alinéa 10:**

« Les gestionnaires sont responsables de l'évaluation correcte des actifs du FIA ainsi que du calcul et de la publication de la valeur nette d'inventaire du FIA. La responsabilité du gestionnaire à l'égard du FIA et de ses investisseurs n'est, par conséquent, pas affectée par le fait que le gestionnaire a désigné un expert externe en évaluation.

Nonobstant le premier alinéa et indépendamment de tout arrangement contractuel en disposant autrement, l'expert externe en évaluation est responsable à l'égard du gestionnaire de tout préjudice subi par ce dernier et résultant de la négligence de l'expert externe en évaluation ou de l'inexécution intentionnelle de ses tâches. »

En France, la transposition de la directive AIFM a été formalisée par l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

Le code monétaire et financier a donc été modifié en conséquence et son article L 214-24-13 indique que :

« Le FIA ou sa société de gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs du FIA ainsi que du calcul et de la publication de sa valeur liquidative. La désignation d'un expert externe en évaluation par le FIA ou la société de gestion n'exonère pas ces derniers de leur responsabilité respective.

L'expert externe en évaluation est responsable à l'égard du FIA ou de sa société de gestion de tout préjudice subi par ces derniers et résultant de sa négligence ou de l'inexécution intentionnelle de ses tâches. Tout arrangement contractuel en disposant autrement est réputé nul et non écrit. »

Pour finir et dans le cadre de son règlement général, l'AMF a édité une lettre d'engagement à l'intention des experts externes en évaluation (EEE) qui précise les éléments suivants :

« Engagement des experts externes en évaluation vis-à-vis de l'AMF

Ce document constitue l'annexe VII de l'instruction AMF - Procédures d'agrément, établissement d'un DICI et d'un prospectus et information périodique des OPCV – DOC-2011-23

Chaque expert externe en évaluation pressenti prend l'engagement signé suivant :

« L'expert externe en évaluation soussigné reconnaît avoir parfaite connaissance des articles L. 214-24-16, L. 214-55 à L. 214-58 du code monétaire et financier, 421-31 et 422-162 à 422-168 du règlement général de l'AMF, et des textes législatifs et réglementaires relatifs aux organismes de placement collectif en immobilier.

[Lorsque l'OPCV est géré par une société de gestion agréée conformément à la directive 2011/61/UE, il reconnaît également avoir parfaite connaissance des articles L. 214-24-13 à L. 214-24-17 du code monétaire et financier, 421-28 à 421-32 du règlement général de l'AMF]. »

1.5.2 Les supports d'investissement et le rôle de l'Expert Foncier et Agricole :

L'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 a transposé en droit français la directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Managers). Ce texte a profondément modifié le cadre juridique de la gestion d'actifs et l'essentiel de ces nouvelles mesures prend place dans le code monétaire et financier.

- **Les supports d'investissement**

Cette ordonnance encadre le secteur des gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (FIA), c'est-à-dire les fonds qui lèvent des capitaux auprès d'investisseurs en vue de les investir dans le cadre d'une politique définie. Elle conduit à de nouvelles règles de gouvernance qui impose notamment une évolution périodique des actifs.

Les groupements fonciers agricoles (GFA), dès lors qu'ils collectent des capitaux auprès de particuliers, répondent à cette définition et entrent dans la catégorie des fonds d'investissement par nature. Cela concerne également les groupements fonciers viticoles (GFV).

- **L'évaluation**

D'après les textes en vigueur⁽¹⁾, la société de gestion du fonds d'investissement doit procéder à l'évaluation correcte des actifs. Elle est responsable du calcul et de la publication de la valeur. A cet effet, elle désigne un expert en évaluation qui ne peut, par ailleurs, être impliqué dans la gestion du bien afin d'agir en toute indépendance. Il est aussi précisé que cet expert fait l'objet d'un enregistrement professionnel obligatoire reconnu par des dispositions législatives ou réglementaires et que son évaluation doit répondre à des règles de conduite professionnelles. Enfin, l'expert qui interviendra devra être agréé préalablement par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Aussi et pour l'application de ces dispositions aux GFA ou aux GFV, l'évaluation sera réalisée par un Expert Foncier et Agricole agréé par le CNEFAF (Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière) et conduite selon les règles qui président à l'évaluation des biens agricoles.

Cette évaluation permettra de définir, selon les termes consacrés, la valeur de réalisation des actifs fonciers du fonds d'investissement - soit la valeur vénale de l'ensemble des actifs fonciers du GFA ou du GFV (bâti et non bâti) - et la valeur de reconstitution - soit la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine. Ces valeurs - réalisation et reconstitution - sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base des évaluations fournies.

¹ Sur l'évaluation des fonds d'investissement alternatifs : articles L.214-24-13 à L.214-24-18 du code monétaire et financier

Enfin et préalablement à leur acquisition par le GFA ou le GFV, les biens font l'objet d'une évaluation. En revanche et quant à la périodicité des évaluations ultérieures, il n'existe à ce jour aucune obligation légale en dehors de celles que les gérants imposent à leur société.

- **Les relations entre le donneur d'ordre et l' Expert Foncier et Agricole ⁽²⁾**

La mission de l'Expert Foncier et Agricole concerne l'ensemble du patrimoine foncier, bâti et non bâti, du groupement foncier agricole et son expertise devra être conduite dans le respect des méthodes et recommandations appropriées aux expertises de ces biens et aux usages dans la profession.

Pour un groupement donné, en fonction de la nature et de la pluralité des biens (bâti ou non, type de production, implantation géographique, etc.), la société de gestion pourra demander à plusieurs experts d'intervenir.

Le ou les experts seront nommés pour une durée à définir, vraisemblablement cinq ans, à partir de la liste des Experts Fonciers et Agricoles après acceptation par l'AMF de leur candidature présentée par la société de gestion.

Cet expert doit être inscrit sur la liste des Experts Fonciers et Agricoles prévue par l'article R. 171-9 du code rural et le rester pendant toute la durée de sa mission.

Une convention, passée entre l'expert et le groupement, définit la mission de l'expert et détermine les termes de sa rémunération. Par analogie avec ce qui se fait pour les fonds d'investissement immobilier ou forestier, le dossier comprendrait les éléments suivants :

- **L'acceptation de l'expert et la convention passée**

La présentation de l'expert, par la société de gestion du GFA ou du GFV, se fait sous la forme d'un dossier composé comme suit :

- Identification de l'expert
 - nom, adresse,
 - si c'est une personne morale : raison sociale détaillée, forme juridique, répartition du capital, identité des dirigeants et actionnaires, statuts et extrait K-bis,
 - copie de l'inscription sur la liste annuelle des experts fonciers et agricoles,
 - références portant sur l'activité passée,
 - description de l'organisation administrative et commerciale,
 - compétence géographique,
 - organigramme, nombre de personnes, expérience professionnelle en matière d'expertise,
 - deux derniers rapports annuels, chiffre d'affaires ou honoraires de l'activité d'expertise.

² Dans l'attente de la publication de textes spécifiques, ce chapitre a été rédigé en transposant les dispositions réglementaires établies par l'Autorité des Marchés Financiers - AMF - et concernant les biens forestiers des sociétés d'épargne forestière. Compte tenu de l'analogie avec ce type d'investissement, il y a tout lieu de penser que ces dispositions s'appliqueront aux GFA.

- Méthodes utilisées pour l'expertise du patrimoine foncier du GFA ou du GFV :
 - description détaillée des méthodes d'évaluation retenues, présentation des concepts utilisés, ainsi que des diligences effectuées,
 - adhésion à des règles déontologiques et/ou normes professionnelles.
- Convention entre l'expert et le GFA ou le GFV :
 - Cette convention définit la mission de l'expert et détermine les termes de sa rémunération.

- **Le rapport de l'Expert Foncier et Agricole :**

L'expert rédige un rapport annuel sur l'évaluation des biens constituant le patrimoine foncier du GFA ou du GFV.

Ce rapport sert de base à la société de gestion pour établir, à la clôture de chaque exercice, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution du GFA ou du GFV.

Chaque actif foncier fera l'objet d'une expertise lors de son acquisition par le GFA ou le GFV puis ensuite tous les 5 ans, sauf survenance d'un évènement important pouvant significativement affecter la valeur des biens (destruction partielle ou totale de bâtiments, modification substantielle des documents d'urbanisme...).

Entre deux expertises, l'Expert Foncier et Agricole procède à une actualisation annuelle sur la base des documents fournis par la société de gestion, sauf événements, travaux ou sinistres exceptionnels nécessitant une nouvelle mise à jour avant cette échéance. Un évènement est considéré comme exceptionnel s'il affecte 20% de la surface du groupement ou correspond à un montant supérieur à 20% de l'évaluation. L'Expert Foncier et Agricole devra s'assurer que les biens dont l'expertise lui est confiée ne sont pas concernés par un tel évènement justifiant alors la réalisation d'une nouvelle expertise.

Dans son rapport annuel, l'expert recense, en deux listes distinctes, les biens expertisés et ceux faisant l'objet d'une simple actualisation. Ces listes donnent par actif foncier :

- La valeur vénale retenue par l'expert exprimée hors droits et taxes,
- Le montant des taxes et droits afférents à une aliénation éventuelle,
- Le total de la valeur vénale et des droits et taxes.

Ce rapport annuel répond à un impératif de clarté, avec un langage simple et précis accessible aux non spécialistes (avec un éventuel renvoi lexical en annexe) : rappeler la mission confiée, indiquer les concepts et méthodes utilisés, préciser les éléments de références utilisés et les fondements de l'évaluation.

L'ensemble des rapports annuels est agrégé par la société de gestion en deux listes distinctes, l'une relative aux biens expertisés pendant l'exercice, une autre relative aux biens ayant fait l'objet d'une actualisation.

I.6/ L'expertise foncière dans le cadre spécifique des textes de transposition de la directive européenne dite « Prêts hypothécaires » n° 2014/17/UE du 4 février 2014 :

La directive 2014/17/UE du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel a été transposée par l'ordonnance n° 2016-351 du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation.

Cette ordonnance avait été présentée en conseil des ministres du 23 mars 2016 de la manière suivante :

« Cette ordonnance, prise sur le fondement d'une habilitation prévue par la loi n° 2014-1662 du 30 décembre 2014 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne en matière économique et financière, transpose la directive du 4 février 2014 dite «MCD».

Cette directive institue un cadre juridique harmonisé à l'échelle européenne pour la distribution du crédit immobilier et du crédit hypothécaire. Elle crée par ailleurs un statut européen pour les intermédiaires en crédit immobilier.

L'ordonnance, qui renforce la protection du consommateur, comporte des dispositions applicables aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit, notamment dans les domaines suivants :

- l'offre et la distribution de crédit, en prévoyant la mise à disposition des consommateurs d'informations générales concernant le contrat de crédit immobilier ainsi que d'une information précontractuelle, notamment fournie sous la forme d'une fiche d'information standardisée et l'encadrement de l'analyse de la solvabilité des emprunteurs ;*
- les règles de bonne conduite et de rémunération qui viennent renforcer les obligations existantes, ainsi que les exigences de compétences professionnelles qui sont imposées aux personnels des prêteurs et des intermédiaires à leur entrée dans la profession et tout au long de leur activité professionnelle ;*
- l'activité d'intermédiaire, dont l'exercice en libre prestation de service ou en libre établissement sur le territoire de l'Union européenne est désormais organisée en matière de crédit immobilier. »*

Concernant plus particulièrement **l'évaluation des biens immobiliers**, la sous-section 4 de l'article 5 de l'ordonnance n° 2016-351 en fixe les modalités pratiques.

Trois grands principes régissent l'évaluation des biens, précisés par décret en Conseil d'Etat pris le 13 mai 2016:

1. **L'expert en évaluation immobilière est indépendant** du processus de décision d'octroi du prêt.
2. L'expert remplit des conditions de **compétences professionnelles**.
3. L'expertise doit faire application de **normes d'évaluation fiables**, tenant compte des normes reconnues au niveau international.

De plus, l'acte d'évaluation a été défini comme consistant à **déterminer la valeur des biens immobiliers après analyse de toutes les pièces utiles à la réalisation de l'évaluation**, selon les normes appliquées en vigueur, communiquées par le prêteur. Cette évaluation donne lieu à la **rédaction d'un document d'expertise** dans lequel les facteurs juridiques, économiques, techniques et fiscaux de la valeur sont pris en compte.

Le décret n° 2016-607 du 13 mai 2016 est venu compléter le dispositif.

La partie relative à **l'évaluation des biens immobiliers** y est développée en sous-section 3.

L'expert en évaluation immobilière est défini comme étant :

- Soit un **évaluateur externe**, personne physique ou morale, **expert en évaluation, sans lien avec le prêteur**, qu'il soit de subordination, familial ou capitalistique, et **ne présentant aucun intérêt économique personnel vis-à-vis du bien évalué** ;
- Soit un évaluateur interne, personne physique ou morale, ne remplissant pas une ou plusieurs conditions mentionnées au 1°, sous réserve :
 - « a) Que la tâche d'évaluation soit indépendante, sur le plan fonctionnel et hiérarchique, du processus de prise de décision en matière de crédit ;
 - et
 - « b) Que le prêteur adopte des mesures garantissant l'absence de conflits d'intérêts et d'influence sur l'évaluateur.

L'expert justifie de ses **compétences professionnelles** par un niveau de diplômes assorti d'une durée minimum de pratique professionnelle.

Par ailleurs, l'expert en évaluation immobilière assure la **mise à jour de ses connaissances** utiles à ses travaux dans les domaines techniques, juridiques, fiscaux, comptables et en justifie par la production des attestations de formation correspondantes.

I.7/ L'expertise foncière dans le cadre spécifique de l'évaluation des actifs immobiliers des compagnies et mutuelles d'assurances :

Le cadre de ce type d'expertise est fixé par le Code de la Sécurité Sociale, le Code de la Mutualité, le Code des Assurances et le Code Monétaire et Financier.

Il est précisé dans l'Instruction ACPR n° 2014-I-07 du 10 juillet 2014 relative à la procédure d'acceptation des experts dans le cadre de l'évaluation de la valeur de réalisation des immeubles et des parts ou actions des sociétés immobilières ou foncières non cotées.

Il est applicable aux organismes d'assurances soumis au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) pour l'évaluation des valeurs de réalisation des immeubles et des parts ou actions de sociétés immobilières ou foncières non inscrites à la cote d'une bourse de valeurs d'un État membre de l'OCDE.

Les organismes d'assurance ci-dessus visés doivent, pour la clôture des comptes annuels, avoir procédé à l'expertise quinquennale ou à l'actualisation des valeurs entre deux expertises, de leurs actifs immobiliers situés en France ou à l'étranger.

L'expertise quinquennale concerne les biens expertisés cinq ans auparavant ou ceux entrés dans le patrimoine de l'organisme et n'ayant pas encore fait l'objet d'une expertise quinquennale.

L'actualisation de la valeur de réalisation, aussi appelée actualisation intermédiaire, est réalisée entre deux échéances d'expertise.

L'expert en évaluation immobilière est celui chargé de l'évaluation de la valeur des immeubles.

Les experts proposés en vue de leur acceptation par l'ACPR, disposent des compétences techniques et des moyens suffisants pour l'évaluation des biens pour lesquels ils seront missionnés.

Les experts doivent être **indépendants** tant à l'égard de l'organisme d'assurance qui souhaite les missionner que des biens à expertiser.

Les experts adhèrent aux **normes professionnelles** et appliquent les principes déontologiques en vigueur. Les experts ne peuvent réaliser deux expertises consécutives d'un même bien.

Les organismes d'assurance proposent à l'acceptation de l'ACPR les experts en évaluation immobilière préalablement à l'engagement de la mission de l'expert. L'acceptation ne vaut que pour la mission d'expertise quinquennale présentée, suivie des actualisations intermédiaires qui lui sont liées.

Le dossier de demande d'acceptation comprend un état déclaratif et la liste des actifs immobiliers, accompagnés, suivant la mission, des fiches suivantes dûment complétées par chaque expert signataire pressenti, que ce soit en qualité de personne physique ou au nom d'une société d'expertise :

- Présentation de l'expert en évaluation immobilière ou **foncière** ;
- Engagement de l'expert en évaluation immobilière ou **foncière**.

II/ Les composantes du foncier agricole ou viticole

II.1/ Le foncier bâti

Le foncier bâti regroupe l'ensemble des éléments d'actifs de l'exploitation agricole ou viticole que l'on peut classer de la manière suivante :

- Maison d'habitation, souvent siège social de l'entreprise et domicile de l'exploitant ou du chef de ferme, pouvant aller de la simple fermette au château.
- Les bâtiments dédiés au tourisme (gîtes ou autres) dont les caractéristiques varient très fortement d'une région à l'autre mais également en fonction du cachet du corps de ferme auxquels ils sont rattachés.
- Les bâtiments et installations techniques qui peuvent être regroupés principalement au travers des activités qui y sont développées et par exemple :
 - o Activités d'élevage : stabulation, écuries, bergerie, salle de traite, hangar de stockage, installations annexes (silos d'ensilage, plateforme à fumier..),
 - o Activités céréalières : hangar de stockage de grains avec installations techniques (fosse de réception, silos, convoyeurs, ...),
 - o Activités viticoles : cuverie, caves, caveau de dégustation,
 - o Activités légumières : serres, tunnels, installations de pleins champs,
 - o Activités équestres : manège, boxes, sellerie, ronde de longue, pistes d'entraînement,
 - o Activités de production d'énergies vertes : panneaux photovoltaïques, unité de méthanisation, parc éolien...
 - o Et autres.

II.2/ Le foncier non bâti

Par définition et déduction, ce sont les immeubles non bâtis ou toute parcelle qui est exploitée en terre de culture, de pré, de pâture, et/ou qui supporte des vignes, arbres fruitiers, bois ou à utilisation particulière (étang, parc ostréicole, carrière...).

II.3/ Exclusion des cheptels vifs et morts et des divers stocks

Le foncier n'intègre pas les cheptels et les stocks, qui peuvent toutefois faire l'objet d'une évaluation séparée par les Experts Fonciers et Agricoles.

III/ Les principales définitions de la valeur foncière :

Comme en matière d'évaluation immobilière, la valeur d'un bien foncier peut être appréciée de différentes façons selon le contexte et la finalité de l'expertise.

Le CNEFAF et la CEF étant membres du Comité d'Application de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, les définitions des différentes valeurs ont été intégralement reprises dans ladite charte (4^{ème} édition, octobre 2012).

III.1/ Valeur vénale

La définition proposée par le comité d'application de la Charte est la suivante:

« la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

Soit la valeur de réalisation au sens du code monétaire et financier.

III.2/ Valeur locative

*« La valeur locative correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise.
Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. »*

Pour les biens ruraux soumis au statut du fermage, les valeurs locatives de maison d'habitation, bâtiments et terres ou herbages, sont encadrées par les arrêtés préfectoraux en vigueur et fixés en monnaie, sauf pour les terres (et les bâtiments y afférents) qui portent des cultures pérennes et pour lesquelles le loyer peut continuer d'être exprimé en denrées (en hl de vins par hectare pour les vignes bourguignonnes par exemple).

III.3/ Juste valeur

La juste valeur d'un bien est «le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ». Cette définition trouve son origine dans le règlement UE 1255/2012 de la commission du 11-12-2012 concernant les normes internationales en matière comptable et d'information financière. Elle constitue la norme IFRS 13 (détermination de la juste valeur). Dans la pratique, pour les immeubles de placement, la juste valeur est généralement assimilée à la valeur vénale dans les conditions normales de marché.

III.4/ Coût de remplacement brut :

« Il sert à définir la valeur de remplacement d'un immeuble à l'identique ou à l'équivalent. Il comprend le prix d'achat du terrain et le coût de construction des bâtiments des agencements immobiliers, impôts non récupérables, frais, taxes et honoraires inclus. »

III.5/ Coût de remplacement net :

« Il s'agit du coût de remplacement brut duquel on déduit une dépréciation tenant compte de la vétusté et de l'obsolescence des constructions et éléments qui y sont attachés. »

A ces valeurs dont la définition est tirée de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, peuvent être ajoutées, les notions qui suivent.

III.6/ Valeur d'investissement spécifique

La valeur d'investissement spécifique correspond à la valeur d'un immeuble acquis pour un acquéreur potentiel à des fins d'investissement ou en vue d'objectifs opérationnels qui lui sont propres. Elle résulte en général d'une évaluation de type financière dont le résultat peut être très éloigné de la valeur vénale du bien.

III.7/ Valeur d'assemblage :

La valeur d'assemblage intervient lorsqu'une partie qui détient un intérêt dans un bien acquiert tout ou partie des autres intérêts de ce bien. L'intérêt ainsi créé par la réunion sur une seule tête d'une partie significative, voire de la totalité du bien, pourrait avoir une valeur plus importante que les intérêts précédents.

IV/ Principales surfaces utilisées en évaluation foncière :

La plupart des surfaces définies dans la Charte de l'expertise en évaluation immobilière sont utilisées en matière d'expertise foncière, à savoir la surface cadastrale, la surface habitable, la S.H.O.B et S.H.O.N., la surface de plancher et la surface pondérée. Toutefois au regard des particularités de l'expertise foncière, d'autres surfaces très importantes sont à prendre en considération.

IV.1/ Surface Agricole Utile

Il s'agit des surfaces additionnées des terres productives exploitées, prairies naturelles et temporaires, vignes et vergers d'une exploitation agricole. Les haies, sources et bordures sont incluses dans la SAU.

Elles correspondent en principe (sous réserve de vérification par l'expert), aux surfaces figurant sur les documents cadastraux en terre, prairies, vergers et autres ou telles qu'elles sont reprises dans les relevés d'exploitation de la Mutualité Sociale Agricole.

IV.2/ Surface Viticole

Dans le cas général, elle correspond à la surface effectivement plantée en vigne y compris la surface dédiée aux tournières et allées nécessaires à son exploitation. Il s'agit en principe de la surface figurant au Casier Viticole Informatisé (CVI) qui s'appuie sur les données cadastrales. Celle-ci est cependant à vérifier sur le terrain car elle est déclarative de la part de l'exploitant.

Cette surface ouvre droit à production de vins dans le cadre des dispositions communautaires régissant l'organisation commune du marché vitivinicole.

A noter que les surfaces en tournières et allées peuvent représenter de 10 à 30% de la surface totale si le relief le requiert ;

L'expert doit apprécier et vérifier ces points sur le terrain.

IV.3/ Surface fourragère

Il s'agit des surfaces additionnées de prairies naturelles, prairies temporaires, prairies artificielles et cultures fourragères annuelles.

IV.4/ Surface Toujours en Herbe (STH)

Il s'agit des surfaces en prairies naturelles et parcours qui sont en l'état depuis plus de cinq ans.

V/ Les méthodes d'évaluation :

Les évaluations foncières rurales sont des opérations qui consistent à déterminer la valeur des biens fonciers ruraux, par la valorisation des constructions, du terrain ou du tréfonds.

L'expertise foncière analyse l'usage actuel du bien et ses possibilités d'usage futur. Ainsi, il est indispensable de mener un diagnostic approfondi permettant d'apprécier ces usages sur la base de différents éléments techniques, juridiques, urbanistiques et économiques.

La démarche d'évaluation peut schématiquement s'établir comme suit :

- Caractériser et diagnostiquer au mieux le bien à estimer,
- Utiliser la ou les méthodes d'évaluation la ou les mieux adaptée(s) au bien et sa situation.

V.1/ Méthode par comparaison :

Cette méthode consiste à évaluer un bien en le comparant à d'autres biens ayant fait l'objet de mutation.

Les références retenues doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Elles doivent être vérifiables (par exemple acte translatif de propriété publié aux Services de la Publicité Foncière, identification du bien, conditions de la vente, situation juridique du bien, ...).
- Les biens concernés sont comparables aux biens à expertiser tant en nature qu'en terme de localisation géographique.
- Elles concernent des mutations dont les dates de réalisations sont les plus proches de la date d'évaluation recherchée.

Elle permet une détermination particulièrement objective à condition de pouvoir disposer d'éléments de comparaison suffisamment fiables et en nombre suffisant dans le secteur géographique concerné.

Ces références pourront être recherchées auprès des Notaires, des Services de la Publicité Foncière et auprès des SAFER Régionales. Elles doivent faire l'objet d'une étude minutieuse afin de vérifier leur adéquation avec les biens à expertiser.

Cette méthode peut s'appliquer à l'ensemble des biens fonciers bâtis et non bâtis à la condition expresse de disposer d'un référentiel suffisamment étayé.

V.2/ Méthode par le revenu :

Cette méthode est également appelée méthode « par capitalisation du revenu » ou « approche par le rendement ».

Cette méthode consiste :

- A déterminer soit un revenu réel, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer réel ou valeur locative de marché par exemple), soit les deux,
- Puis à le capitaliser au travers d'un taux de rendement convenablement choisi (c'est-à-dire en recherchant la valeur actuelle d'une suite d'annuités censées représenter les revenus bruts ou nets à venir).

Le taux de capitalisation traduit le rendement (généralement brut) apprécié du point de vue du détenteur des droits immobiliers à expertiser. Il exprime en pourcentage le rapport existant entre le loyer annuel du bien et sa valeur vénale, hors frais d'acquisition.

On constate d'une manière générale que les taux de capitalisation adoptés par les experts pour des terres agricoles sont assez faibles et dépassent rarement 2 à 3%. Cette situation particulière est la conséquence d'un statut du fermage très encadré en France, notamment au niveau du montant du fermage.

Le taux de rendement exprime quant à lui, le rapport entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition, droits de mutation, honoraires du notaire et frais annexes).

Ces deux méthodes sont adaptées aux biens loués ou susceptibles de l'être.

V.3/ Méthode des profits :

Cette méthode est une variante de la méthode précédente au regard de la détermination du montant affecté à un loyer potentiel.

En effet, la méthode des profits relie la valeur d'un bien aux profits réels ou potentiels d'une activité économique pour laquelle le support se trouve être totalement ou partiellement le bien à évaluer.

Cette approche particulière permet de déterminer un montant financier théorique disponible pour un loyer, qui peut être capitalisé pour fixer la valeur en capital du bien.

Elle diffère cependant de la méthode par le revenu par son approche purement économique, rattachée à une activité spécifique, pouvant donner des résultats déconnectés de la valeur locative de marché.

La détermination du montant financier disponible pour un loyer est mise en œuvre au travers des étapes suivantes :

- Détermination du profit net par différence entre les recettes brutes et les dépenses de fonctionnement y compris les dépenses d'entretien et d'investissement sur le bien mises à la charge de l'exploitant.
- Fixation de la part du profit net revenant à l'exploitant représentant l'intérêt « sans risque » sur son capital investi, le risque au-delà de la rémunération de son capital et la rémunération de sa gestion de l'activité.
- Le solde entre ces deux éléments représente le montant financier affectable à un loyer potentiel. Ce dernier peut être capitalisé pour fixer la valeur en capital du bien.

Cette méthode peut s'utiliser pour des biens très particuliers (zoo, champs de course, parcs d'attraction, ports, quais) mais également sur des biens plus courants afin d'apprécier le montant de l'investissement envisageable au regard des performances économiques de l'activité en cause.

V.4/ Méthode dite du bilan promoteur

Cette méthode consiste, à reconstituer les différents coûts grevant une opération de promotion immobilière (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge), de les soustraire au prix prévisionnel de vente projetée, pour parvenir au final à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question. Cette méthode est parfois appelée également méthode de « récupération foncière » ou de « compte à rebours opérateur ».

Cette méthode est couramment utilisée pour estimer la valeur des terrains à bâtir en secteur urbain et/ou pour lesquels existent peu de références de comparaison.

V.5/ Méthode dite par sols et constructions

Cette méthode consiste à apprécier séparément les deux composantes du bien : le terrain, d'une part, les bâtiments, d'autre part. Cette méthode peut s'apparenter soit à la méthode par comparaison, soit à la méthode par le coût de remplacement.

V.6/ Méthode par le coût de revient ou de reconstitution :

Sur des biens très spécifiques, comme les vignes ou les vergers par exemple, à défaut d'évaluation par comparaison, cette méthode consiste à majorer la valeur du terrain par :

- Les frais de préparation du sol,
- Les prix d'achat des plants,
- Le coût de plantation,
- Le coût d'entretien annuel pour amener les arbres ou la vigne en production.
- Les pertes de récolte à venir, avant l'entrée en production de la culture pérenne.

L'évaluation des terres maraîchères, compte tenu de la rareté des mutations nécessite également le recours à des méthodes analytiques. Elles consistent à majorer la valeur connue d'un terrain situé dans le même secteur par :

- Le coût d'amélioration du sol,
- Le coût de constitution des réseaux d'irrigation, des abris, serres, etc.
- Le tout assorti éventuellement d'un amortissement pour usure et obsolescence.

V.7/ Méthodes applicables à des biens particuliers ou atypiques :

Divers biens très particuliers, centres équestres, golfs, terrains sportifs, bâtiments techniques très spécialisés, parcs éoliens, unités de méthanisation, etc...doivent faire l'objet d'une approche particulière intégrant le facteur foncier à proprement parler, le coût de construction ou d'installation ainsi que la prise en compte d'un amortissement permettant d'apprécier l'usure du bien ainsi que son obsolescence. A cela, peut être couplée une approche économique intégrant les résultats de l'exploitation du site au regard de ses performances propres mais également du contexte législatif et réglementaire dans lequel il évolue.

D'autres biens nécessitent également une approche particulière.

A titre d'exemple, les chemins d'exploitation privés sont évalués au prix des terrains voisins, éventuellement majorés en fonction des travaux d'aménagement qu'ils ont reçus.

L'évaluation d'arbres fruitiers isolés ou de haies fruitières, dans des zones de polyculture ou dans les parcs et jardins peut se faire en valeur unitaire, en fonction de la plus-value apportée au fonds.

V.8/ Panachage de ces méthodes :

Un bien peut faire l'objet d'une évaluation par plusieurs méthodes différentes, le cas classique étant l'association des méthodes par comparaison et par le revenu.

D'une manière générale, les valeurs obtenues peuvent être sensiblement différentes.

L'expert fixe la valeur recherchée du bien en pondérant les résultats obtenus au regard de l'adéquation des méthodes utilisées et du bien à expertiser.

En tout état de cause, le choix des méthodes ainsi que la pondération retenue doivent être justifiés par l'expert.

VI/ Facteurs impactant la valeur foncière :

VI.1/ Facteurs liés à la propriété :

VI.1.1/ Nature du détenteur du droit de propriété :

Le détenteur est celui qui détient le droit de propriété, personne physique, personne morale, indivision. La nature du détenteur ainsi que la complexité du mode de détention influe principalement sur la liquidité du bien et par voie de conséquence, sa valeur.

VI.1.2/ Démembrement de la propriété :

Le démembrement de la propriété se traduit par l'affectation de la nue-propriété et de l'usufruit à des détenteurs distincts.

L'évaluation de ces droits peut être réalisée distinctement.

VI.2.3/ Droits réels immobiliers :

L'existence de certains droits réels immobiliers au bénéfice de tiers autres que le détenteur du droit de propriété affecte généralement à la baisse, la valeur des biens concernés.

Parmi les droits réels immobiliers, il convient de citer les servitudes dont peut bénéficier le terrain, ou dont il se trouve grevé. Il peut s'agir de servitudes publiques ou de servitudes de droit privé. Par exemple, les terrains se trouvant traversés, en surface ou en sous-sol, par les canalisations, lignes de transport ou de distribution (eau, gaz, électricité, câbles de télécommunications, etc.) et devant supporter à ce titre des servitudes qui selon l'incidence des troubles qu'ils génèrent, réduisent de manière plus ou moins sensible leur valeur vénale.

VI.2.4/ Droits non réels :

Il s'agit ici principalement du droit d'usage et d'habitation.

VI.2.5/ Situations particulières :

Divers éléments très particuliers peuvent également être pris en compte, à savoir par exemple l'état d'enclave, l'existence de BND (bien non délimité), les biens non matérialisés (petite parcelle non bornée dans un ensemble plus important), les biens frappés d'alignement...

Pour finir, un bien peut être affecté par l'existence d'un droit de superficie concernant les plantations, les constructions et les ouvrages sur le terrain d'autrui ou à l'intérieur de celui-ci.

VI.2/ Facteurs liés à la situation locative :

Le cas particulier des biens agricoles et/ou viticoles :

La situation locative du bien est un élément déterminant de sa valeur, d'autant plus que la majorité des surfaces agricoles et viticoles (75%) sont louées par bail très largement soumis au statut du fermage.

Les mesures d'encadrement spécifiques prévues par ce statut influencent considérablement le marché du foncier agricole et viticole et entraîne une décote de la valeur libre des biens fonciers qui y sont soumis pour obtenir une valeur occupée.

D'une manière générale, les facteurs retenus pour déterminer la décote à appliquer sont les suivants :

- Les conditions générales du bail.
- La durée restant à courir.
- Le montant du fermage.
- Les conditions de résiliation du bail.
- L'identité de l'éventuel acquéreur, notamment s'il est fermier en place.

Compte tenu de la diversité offerte en termes de type de baux (baux de 9 ans, baux à long terme, baux de carrière, baux cessibles, baux à métayage, ...), une attention toute particulière est à apporter à l'étude du contrat de bail en vue d'établir le niveau de la décote à retenir.

Par exemple,

- Un bail de 9 années, même s'il semble d'une durée assez courte, est très pénalisant. Il se renouvelle par tacite reconduction (sauf congé donné au fermier 18 mois avant la date d'expiration du bail en cours, mais encore faut-il que le bailleur ou ses ayant-droits aient qualité pour donner congé ou que le fermier ait commis une faute ou qu'il ait atteint l'âge de la retraite), sans majoration possible du montant du fermage.
- Un bail de 18 ans (au moins) présente une meilleure rentabilité avec une majoration possible du fermage mais se renouvelle également par tacite reconduction par période de 9 années à son expiration.
- Un bail de plus de 25 années représente un engagement de longue durée des parties au contrat. Une majoration du fermage est possible et à l'échéance, le bailleur dispose librement du bien car un congé peut être délivré sans motivation particulière.
- Le prix des baux à long terme est établi selon les règles applicables aux baux de 9 ans, en fixant un loyer pour chaque type de biens loués : bâtiments d'habitation, terres nues, bâtiments d'exploitation et, le cas échéant, cultures pérennes. La durée du bail est également prise en

compte pour la fixation du montant du fermage et les arrêtés préfectoraux départementaux prévoient de possibles majorations.

- Dans le cas d'un bail de carrière, le fermage est également calculé selon les règles applicables aux baux de 9 ans, avec toutefois la possibilité de retenir une certaine majoration (au maximum 1 % par année de bail).

Afin de tenir compte de l'existence d'un bail rural, la règle générale était jusqu'alors, d'appliquer à la valeur libre, une décote proportionnelle à la durée de bail restant à courir. La décote est de l'ordre de 2 à 3% par année de bail restant à courir (sauf pour les deux dernières années compte tenu des délais fixés par le statut du fermage, en matière de congé pouvant être délivré au preneur). Selon la durée du bail restant à courir, la décote peut varier de 10 à 40%.

Toutefois, ce principe général semble actuellement remis en cause. Sur certains secteurs viticoles haut de gamme ou même agricoles, la rareté de l'offre foncière est telle que l'existence de la décote liée au statut d'occupation peut être remise en question en partie ou en totalité. Le marché de ces biens spécifiques montre parfois peu ou aucune différence de prix entre biens libres et occupés.

Ainsi, la décote peut être remise en cause au regard de :

- La rareté du bien ou la faiblesse de l'offre foncière.
- Les conditions du bail, son échéance et le montant du fermage.

En tout état de cause, il est primordial que l'expert connaisse parfaitement le marché foncier sur lequel il intervient.

VI.3/ Facteurs liés à des classements spatiaux particuliers :

VI.3.1/ Appellations d'origine et indications de provenance :

Les appellations d'origine trouvent leurs définitions à l'article L 641-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

“Peuvent bénéficier d'une appellation d'origine contrôlée les produits agricoles, forestiers ou alimentaires et les produits de la mer, bruts ou transformés, qui remplissent les conditions fixées par les dispositions de l'article L. 115-1 du code de la consommation, possèdent une notoriété dûment établie et dont la production est soumise à des procédures «d'agrément» comportant une habilitation des opérateurs, un contrôle des conditions de production et un contrôle des produits”

Cette définition se complète par l'article L 151-1 du Code de la Consommation : “ *Constitue une appellation d'origine la dénomination d'un pays, d'une région ou d'une localité servant à désigner un produit qui en est originaire et dont la qualité ou les caractères sont dus au milieu géographique, comprenant des facteurs naturels et des facteurs humains*”.

Par exemple, en matière viticole, les biens situés en Appellation d'Origine Contrôlée prestigieuse sont rares ; cette rareté a un impact extrêmement important sur le prix du foncier. Cette valeur particulière est parfois très difficile à apprécier compte tenu de l'absence de références sur des secteurs géographiques de très petites tailles, comme par exemple les grands crus viticoles bourguignons.

VI.3.2 : Zone de protection des captages en eau potable et Espaces naturels et sensibles:

Afin de protéger la ressource en eau, le législateur a prévu la mise en place de différents périmètres autour des captages en eau potable destinée à la consommation humaine (protections immédiate, rapprochée ou éloignée). Dans ces périmètres, diverses restrictions d'utilisation du sol peuvent voir le jour : interdiction ou limitation d'utilisation de produits phytosanitaires, d'engrais chimiques ou organiques, interdiction de retournement de prairie ou autres). Ces mesures ont un impact tant sur la valeur vénale que la valeur locative des biens concernés.

Il existe dans certains départements, des protocoles d'indemnisations des exploitants agricoles et des propriétaires fonciers soumis à ce type

de contraintes. Toutefois, une analyse fine de marché est nécessaire en vue d'apprécier au mieux l'impact de telles dispositions.

Il en est de même en cas d'existence de zones ou d'espaces naturels et/ou sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, parc naturel, ..), pour lesquels une analyse du niveau de contrainte ou d'opportunité est nécessaire.

VI.3.3 : Documents d'urbanisme applicables

Ils sont élaborés à l'initiative d'une personne publique et ont pour objet de déterminer les règles touchant à l'affectation, à l'occupation des sols et à la destination des constructions qui peuvent y être édifiées. Ces documents sont opposables aux personnes publiques ou privées et sont composés :

- Du schéma de cohérence territoriale (SCOT),
- Du plan local d'urbanisme communal ou intercommunal (PLU) ou du plan d'occupation des sols (POS) en l'absence de PLU,
- De la carte communale.

Ces documents sont complétés par :

- Des plans de prévention des risques (naturels, technologiques ou sismiques),
- Les atlas des zones inondables,
- Des plans de sauvegarde et de mise en valeur,
- Des chartes des parcs naturels régionaux, etc.
- L'inventaire des installations classées, des sites pollués et des installations classées SEVESO,
- Les zones d'infestation par les termites,
- Les zones d'espaces protégés : périmètre de protection de monuments historiques, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), aire de mise en valeur de l'architecture et du paysage (AVAP), secteur sauvegardé, site classé ou inscrit.

Ces documents permettent de déterminer le potentiel constructible d'un terrain et par voie de conséquence, sa valeur.

VI.4/ Facteurs liés aux conclusions des diagnostics techniques réalisés sur les immeubles bâtis :

La conclusion des diagnostics techniques peuvent influencer la valeur d'un bien, mettant en lumière des facteurs soit positifs (bonne isolation par exemple), soit négatifs (installation électrique défectueuse).

Les diagnostics sont répartis en deux catégories au regard de critères liés à :

- Des impératifs de santé publique et de sécurité :
 - Présence d'amiante,
 - Risques d'accessibilité au plomb,
 - Diagnostic de l'installation intérieure de gaz,
 - Etat de l'installation intérieure d'électricité,
 - Risques naturels, technologiques ou sismiques.
- Informations relatives à l'état ou de la situation de l'immeuble
 - Installations classées et sol pollués,
 - Infestation par les termites,
 - Présences de mères,
 - Diagnostic de performance énergétique,
 - Diagnostic d'assainissement des eaux usées.

VII/ De l'approche technique à la valeur du bien :

Dans un premier temps, l'expert détermine l'intégralité des facteurs techniques, juridiques, réglementaires et économiques caractérisant le bien à expertiser.

Dans un second temps, l'expert choisit la ou les méthode(s) d'évaluation appropriée(s), en fonction du bien et du contexte.

La valeur du bien peut donc être déterminée.

VII.1/ Foncier bâti

VII.1.1/ Habitation et autres :

La méthode principale demeure la méthode par comparaison.

Toutefois, sauf cas particulier, le marché des corps de ferme et des exploitations viticoles n'est pas suffisamment homogène et transparent pour pouvoir fournir des références fiables pouvant servir de seules bases à des expertises par comparaison.

Une étude de marché est bien entendu obligatoire dans le rapport d'estimation.

Les terrains directement attenants et indispensables à une utilisation optimale des bâtiments sont bien sûr intégrés dans l'évaluation.

Lorsqu'elles sont détachables des bâtiments d'exploitation, le prix des parties habitation peut être établi par comparaison directe au marché.

Toutefois, lorsqu'elles sont incorporées dans la cour proprement dite et subissent les nuisances des activités professionnelles (bruit, odeurs, poussières, etc), les maisons évaluées par comparaison peuvent faire l'objet d'un abattement spécifique. Il est d'usage de retenir une décote pouvant osciller entre 20 et 40 %.

Il en est de même des immeubles affectés à des activités touristiques, avec toutefois, la possible prise en compte des résultats économiques de cette activité particulière au travers de la méthode des profits.

VII.1.2/ Bâtiments d'exploitation et installations techniques particulières :

L'approche concernant les bâtiments anciens, souvent en pierres nécessite une connaissance approfondie du marché. En effet, les références éventuellement disponibles concernent des ventes généralement en bloc de plusieurs bâtiments, ce qui ne permet pas d'identifier, a priori, la valeur de chacun des composants.

Les bâtiments d'exploitation courants sont estimés en fonction de leur surface couverte, du prix unitaire de reconstruction en matériaux modernes, de la vétusté ; l'ensemble pondéré par un coefficient de valeur d'usage (C.V.U.), appelé aussi « coefficient d'adaptation au marché ». Ce coefficient tient compte des possibilités d'utilisation en l'état ou d'aménagement en vue d'une adaptation à l'utilisation pour les normes actuelles.

Les bâtiments récents et bien adaptés à leur usage spécifique, tels que bâtiments d'élevage spécialisés, stockages, bâtiments frigorifiques, serres, chais, etc. seront évalués d'après leur prix de revient réels pondérés par leur vétusté et leur obsolescence.

Les installations techniques très particulières telles que parc éolien ou unité de méthanisation verront leur valorisation pondérée par une approche économique liée aux conditions législatives et réglementaires du marché sur lequel ils se situent.

VII.2/ Foncier non bâti :

Dans cette catégorie de biens, les facteurs physiques sont importants. L'expertise du foncier agricole et viticole est caractérisée par sa grande spécificité et par le nombre importants de facteurs à prendre en compte. Pour chaque bien, il convient de tenir compte de ses caractéristiques intrinsèques, tant dans sa situation, que dans ses composantes matérielles, sa nature propre et l'historique de ses peuplements en culture pérennes.

Par exemple, la nature du sous-sol, la qualité agronomique et la nature du sol, les améliorations éventuellement apportées (irrigation, drainage, fumures, techniques culturales), la structure parcellaire (accès, taille, parcelles groupées ou dispersées, facilité de mécanisation, proximité de bâtiment et d'habitation) ainsi que les conditions climatiques ont une incidence sur le potentiel de production et les conditions d'exploitation et par voie de conséquence sur la valeur.

Un tableau récapitulatif peut être établi afin de lister les critères d'évaluation et de les caractériser.

VII.2.1/ Terres labourables :

Si une étude de marché est obligatoire sur la petite région afin de connaître les valeurs comparables au moment de l'expertise, l'appréciation de l'expert sera motivée par les caractéristiques suivantes :

- La qualité du sol, appréciée d'après sa composition chimique (analyse) et physique (présence de sable, d'argile ou de calcaire, présence de graviers, cailloux, de pierres ou roches), l'épaisseur de la couche arable et la nature du sous-sol,
- Le relief, la forme, les pentes et dévers, leur disposition ou répartition en vallées, coteaux, plateaux ou zones de montagne, leur exposition,
- Les caractéristiques physiques du terrain considéré : configuration, superficie, morcellement, facilité d'accès et enclaves, clôtures. C'est ainsi que les parcelles en état d'enclave accusent en général une moins-value par rapport aux terrains correctement desservis,
- L'entretien cultural du sol (engrais, fumures, façons culturales, installations de drainage, d'irrigation),
- L'environnement (ex : bois), le réseau hydrographique, l'assainissement ou l'humidité,
- Les servitudes.

Les prix peuvent présenter des différences très importantes en fonction de leurs surfaces, de leurs qualités propres et de leur situation relative aux constructions.

La méthode par comparaison est généralement privilégiée.

VII.2.2/ Vignobles et Vergers :

➤ **Rappels généraux**

Les éléments constitutifs à retenir dans toute évaluation concernent d'abord le sol et ensuite le végétal qu'il supporte. L'expert aura à les apprécier en portant son attention sur :

- Aire géographique de production (ex : AOC « Appellation Contrôlée d'Origine », IGP (indication géographique protégée,...)),
- La situation, le terroir la surface,
- Le sol : nature, relief, exposition ou orientation, configuration et entretien des parcelles,
- Le végétal : âge, encépagement (densité, état végétatif et sanitaire), nature et vigueur des végétaux utilisés, ceps, l'analyse de la production des cinq dernières années.

➤ **Précisions pour la vigne :**

Le cahier des charges de l'Appellation d'Origine Contrôlée homologué par décret est à prendre en considération

Chaque Appellation viticole a un cahier des charges qui régleme ses propres critères de production.

Il régleme l'aire d'appellation, les cépages, le mode de conduite, les règles et données de productions, les règles de transformation, élevage, conditionnement et stockage, les obligations déclaratives...des mesures transitoires notamment au niveau des densités à l'hectare et un plan d'inspection listant de manière exhaustive tous les points de contrôle...

Pour revendiquer le bénéfice d'une Appellation d'Origine Contrôlée, une vigne doit obligatoirement respecter les critères ou conditions énoncées dans le cahier des charges de l'appellation en question.

En ce qui concerne une parcelle de vigne, les éléments à vérifier au regard des dispositions du cahier des charges, sont :

- Les écartements entre pied et entre rang et les densités de plantation,
- Les cépages,
- Le mode de taille,
- Le palissage (hauteur, surface foliaire),
- Le seuil des manquants (généralement ne devant pas dépasser le seuil de 20 % de pieds morts ou manquants),
- L'état cultural,
- Les éléments annexes : tournières, coupées, allées...

La méthode par comparaison est généralement utilisée ainsi que la méthode par le coût de revient en l'absence de références utilisables.

VII.2.3/ Herbages

Ils seront appréciés en prenant en considération les caractéristiques précédemment signalées pour les terres labourables (4). L'Expert examinera en sus :

- La composition et l'état de la flore,
- Les facilités de fourniture en eau sur place par exemple la présence d'abreuvoirs naturels,
- La nature et l'état des clôtures naturelles (haies) ou artificielles.

La méthode par comparaison est généralement privilégiée.

VII.2.4/ Terrains à bâtir :

La valeur d'un terrain à bâtir dépend :

- Des possibilités d'utilisation du terrain pour la construction,
- Des caractéristiques du marché immobilier local,
- Des règlementations d'Urbanisme.

On constate généralement une forte progression de valeur des terres situées à proximité des secteurs urbanisés en forte expansion démographique et économique. Un terrain en situation privilégiée bénéficiera donc d'une plus-value.

La méthode par comparaison est généralement utilisée ainsi que la méthode par le bilan promoteur en l'absence de références utilisables.

VII.2.5 / Terrains à vocations particulières : quelques exemples

1. Carrières-gravières :

Le marché de ce type de terrain est très spécifique et s'adresse à une clientèle essentiellement réduite aux entreprises spécialisées dans l'extraction et le traitement des matériaux. En matière d'évaluation, il convient de distinguer l'évaluation des terrains exploités en tant que carrières ou gravières bénéficiant de toutes les autorisations administratives nécessaires et les terrains qui bénéficient d'un gisement potentiel exploitable, sous réserve d'autorisation.

La valorisation d'un gisement tient compte :

- De l'implantation au regard des voies de desserte,
- De l'environnement urbanisé ou site classé,
- De l'étude des P.L.U., du schéma départemental des carrières,
- De l'étude de la carte géologique et hydrologique,
- De l'analyse de l'occupation des terrains,
- Du risque de pollution,

- Du potentiel et des conditions matérielles d'extraction.

L'évaluation d'un site de carrière désaffectée prend en compte :

- Les conditions de son réaménagement en sortie d'exploitation. Si la carrière n'est pas remise en état selon "l'accord d'exploitation contractuel", une décote significative (voire très importante selon les travaux à réaliser) devra être appliquée: entre 20 et 80 %, pour une cession en l'état, hors projet commercial ou industrie,.
- Le potentiel halieutique, lié à son environnement : présence d'un accès et d'une sortie d'eau, d'emplacements pour la pêche, qualité des fonds, importance de la clientèle potentielle, concurrence... Il s'agit alors de mettre en œuvre un raisonnement de type implantation commerciale, avec une valeur généralement de 1 à 3 fois la valeur de base,
- La possibilité de réutilisation du sol pour accueillir toutes autres possibilités d'utilisation du site :
 - Projet commercial avec la difficulté à trouver un investisseur, la valorisation étant liée à la dimension économique du projet, .
 - Projet industriel du type "transformation en décharge".

2. Etangs :

Une approche selon trois critères doit être réalisée :

- Intérêt piscicole dans une optique de production piscicole ou d'agrément au regard de l'intérêt possible d'un certain nombre d'acteurs locaux (comités d'entreprise, ..)
- Intérêt cynégétique, certaines régions ayant un attrait particulier,
- Légalité de l'étang, au regard de la loi sur l'eau.

3. Terrain de loisir, golf ou autres :

Une approche multifactorielle est nécessaire :

- Approche foncière, au regard de la valeur foncière hors aménagements spécifiques.
- Approche par le coût d'aménagement des installations spécifiques,
- Approche économique permettant d'apprécier l'adéquation entre le niveau de prestation et la rentabilité économique du site.

VIII/ Le cas particulier de la marque associée à un terroir :

En France, la marque commerciale est définie par l'article L 711-1 du Code de la Propriété Intellectuelle qui énonce :

« La marque de fabrique, de commerce ou de service est un signe susceptible de représentation graphique servant à distinguer les produits ou services d'une personne physique ou morale. Peuvent notamment constituer un tel signe :

- a) Les dénominations sous toutes les formes telles que : mots, assemblages de mots, noms patronymiques et géographiques, pseudonymes, lettres, chiffres, sigles ;
- b) Les signes sonores tels que : sons, phrases musicales ;
- c) Les signes figuratifs tels que : dessins, étiquettes, cachets, lisières, reliefs, hologrammes, logos, images de synthèse ; les formes, notamment celles du produit ou de son conditionnement ou celles caractérisant un service ; les dispositions, combinaisons ou nuances de couleurs. »

Lorsqu'elle a fait l'objet d'un dépôt et devient marque déposée, la marque bénéficie d'une protection et d'une exclusivité d'usage sur les classes de produits correspondantes.

Selon l'INPI (Institut National de la Propriété Industrielle), la marque est :

« **un bien immatériel dont vous pouvez disposer selon vos intérêts ou vos besoins. Vous pouvez la vendre, la louer, l'apporter en société...** Quelle que soit l'exploitation que vous en faites, vous devez vous assurer que les actes qui affecteront la vie de votre marque seront inscrits sur le Registre national des marques. Ces inscriptions sont indispensables pour que les actes soient rendus publics et opposables aux tiers, c'est-à-dire considérés comme connus de tous. ».

Pour être complet et notamment en matière viticole, l'article L 711-4 du Code de la Propriété Intellectuelle est à prendre en considération :

« Ne peut être adopté comme marque un signe portant atteinte à des droits antérieurs, et notamment, « **d) A une appellation d'origine protégée ou à une indication géographique ;** »

Le document de base en matière d'évaluation de marques commerciales est la norme ISO 10668 « Brand valuation-Requirements for monetary brand valuation » publiée le 01-09-2010.

Divers éléments y sont définis et notamment :

- La valeur monétaire d'une marque doit représenter l'avantage économique généré par la marque au cours de sa durée de vie économique prévue. En général, la valeur monétaire doit être calculée par référence aux flux de trésorerie déterminés à partir des revenus, des avantages économiques ou des économies de coûts générés par l'actif,
- L'exercice d'évaluation doit identifier, définir et décrire la marque évaluée,
- Les marques doivent être évaluées en appliquant une approche par les revenus, une approche par le marché ou une approche par les coûts. L'objectif de l'évaluation, le concept de valeur retenu et les caractéristiques de la marque évaluée doivent permettre de définir l'approche (ou les approches) à utiliser pour estimer la valeur d'une marque,
- L'exercice d'évaluation doit inclure une analyse de la protection juridique de la marque, identifiant chacun des droits juridiques protégeant la marque, le propriétaire juridique de chacun de ces droits, et les paramètres juridiques ayant un impact positif ou négatif sur la valeur de la marque.

Dans le Bordelais, existe un type de marque particulier relevant d'un régime juridique dérogatoire, la marque domaniale :

- *Celle-ci désigne un vin issu d'un domaine dont elle porte le nom et/ou d'un lieu-dit.*
- *La marque domaniale présente un caractère incessible et ne peut être détaché du domaine auquel elle fait explicitement référence.*
- *Le conseil d'état (jurisprudence Clarence Dillon) tout en consacrant le caractère autonome de la marque domaniale, inclus dans l'actif incorporel de l'exploitation, refuse expressément son amortissement au motif qu'il n'est pas possible de déterminer lors de son acquisition, la durée prévisible de ses effets bénéfiques.*
- *Le conseil d'état retient deux méthodes afin de procéder à l'évaluation de la marque domaniale:*
 - ✓ *Méthode par comparaison directe : très difficile à mettre en œuvre en l'absence de références utilisables, les cessions de ce type d'actif étant confidentielles,*
 - ✓ *Méthode indirecte : la valeur est alors fixée par différence, entre le prix global de cession et celui des autres éléments actifs (ceux-ci étant supposés connus).*
- *L'expert évaluera séparément les éléments du foncier viticole et de la marque domaniale. Dans certains châteaux Bordelais, la marque est inscrite comme immobilisations incorporelles à l'actif du bilan des propriétaires- exploitants.*

IX/ Synthèse et Conclusion :

Les évaluations foncières sont des opérations qui consistent à déterminer la valeur des biens fonciers urbains, péri-urbains et ruraux.

La formation de la valeur des différents types de biens sur lesquels les Experts Fonciers et Agricoles sont interrogés, est soumise à l'influence de multiples facteurs physiques, juridiques et économiques.

Ces facteurs ne peuvent presque jamais être retenus séparément, certains exerçant une influence prépondérante dans la formation de la valeur que l'expert recherche.

En regard de sa qualité, l'Expert Foncier doit intervenir dans son travail avec rigueur, probité et indépendance, justifier ses conclusions et opérer des vérifications de cohérence, opérations seulement permises par de solides bases techniques et juridiques ainsi qu'une expérience avérée.

Bibliographie

1. Charte de l'expertise en évaluation immobilière – 4^{ème} édition, Octobre 2012 .
2. Normes européennes d'évaluation 2016, 8^{ème} édition, TEGoVA.
3. Guide méthodologique de la Confédération des Experts Fonciers, 2008.
4. Experts Fonciers CEF, plaquette d'information.
5. Guide méthodologique de l'expertise en évaluation forestière. CNIEFEB, Mars 2015.
6. Estimation des terres à destination agricole par comparaison directe. M Van Isacker et Th Nansot. N°4 Décembre 2007.
7. La formation des prix du foncier viticole. Elodie Couston. N°4 Decembre 2003 Foncier viticole .
8. Evaluer un terrain. N°130, novembre-décembre 2007. Etudes foncières.
9. Evaluation terrains, immeubles bâtis, fonds de commerce, titres cotes en bourse, droits d'auteur et droits voisins. Editions Francis Lefebvre.
10. Expertises rurales, foncières, agricoles, forestières. Jean Cuvelier.
11. Evaluation de marque et de clientèle dans une exploitation viticole champenoise. Septembre 2006. Franck Mazy.
12. Carnet de vin. Le Point N°2223, avril 2015. J Dupont et O Bompas.
13. Mme Aurélie LUCAS, juriste, Mémoire sur « La place des marques viticoles dans la transmission d'exploitation », Master II « Droit de la Vigne et du Vin », UFR BORDEAUX IV.
14. Norme ISO 10668 « Brand valuation-Requirements for monetary brand valuation » publiée le 01-09-2010.