

Evaluation d'un terrain sous bail à construction

Il n'est pas rare qu'un terrain faisant l'objet d'un bail à construction doive être évalué, soit que le propriétaire de la construction cherche à acheter le terrain, soit que le terrain passe des mains d'un organisme bailleur à un autre.

Comment procéder pour échapper aux fameux « coefficients d'abattement » choisis de manière arbitraire, ... en fonction des résultats que l'on souhaite obtenir?

Le bail à construction organise une séparation entre la propriété du terrain et la propriété de la construction édifée sur celui-ci pour une période comprise entre 18 et 99 ans.

Durant tout le cours du bail, le terrain et les constructions se vendent librement, indépendamment l'un de l'autre. A la fin du bail, la propriété du bâtiment revient au propriétaire du terrain, sauf si, par exception, une clause du bail a explicitement prévu l'inverse.

En cours de bail, le propriétaire du bâtiment est normalement redevable d'un loyer annuel au propriétaire du terrain, mais il est aussi possible que tous les « loyers » soient payés par avance en un seul versement à la signature du bail.

Estimer les valeurs vénales respectives du bâtiment et du terrain, dans une situation de bail à construction, en appliquant la méthode comparative est totalement impossible. Il faudrait non seulement trouver comme terme de comparaison un bien similaire, lui aussi sous bail à construction, qui aurait également fait l'objet d'une vente, mais il faudrait aussi que ce bien ait eu la même durée restant à courir.

Quant à l'application d'un « abattement » forfaitaire à la valeur du terrain vénale ordinaire du terrain pour tenir compte de l'existence d'un bail, elle serait totalement arbitraire puisqu'il est clair que, loin d'être constante au cours du temps, la perte de valeur doit nécessairement augmenter au fur et à mesure que l'on se rapproche du terme du bail : à terme la construction ne vaut plus rien pour son propriétaire puisqu'il doit la céder gratuitement au propriétaire du terrain.

Dans un bail à construction, on doit considérer que la valeur vénale globale du bien est identique à celle d'un bien similaire qui appartiendrait à un seul propriétaire, mais la répartition interne de la valeur entre propriétaire de la construction et propriétaire du terrain change chaque année : plus on s'approche du terme du bail, plus la part de valeur revenant au propriétaire du terrain augmente et plus celle du propriétaire de la construction diminue.

Même si l'administration fiscale continue parfois à procéder de la sorte, il semble injustifié de se contenter d'appliquer en pareil cas, un simple coefficient d'abattement à la valeur vénale de la construction, pour existence d'un bail sur le terrain, sans que l'on explicite la relation avec la durée du bail restant à courir.

La seule solution satisfaisante réside donc dans l'analyse des droits et obligations en présence, ceux du propriétaire du terrain et ceux du propriétaire de la construction, puis en l'évaluation distincte de chacun de ces droits.

Exemple

Prenons un exemple réel, celui de l'évaluation en 2005 d'un terrain de 1.000 m², donné en bail à construction, 30 ans plus tôt, en 1975, par une collectivité publique, à un organisme social d'accession à la propriété pour une durée de 55 ans. Le contrat de bail qui avait été signé en 1975 contient les clauses suivantes :

- Le preneur doit réaliser une opération de 20 logements totalisant 2.000 mètres carrés de plancher hors œuvre et en assurer le bon entretien.
- Il doit verser chaque année au bailleur un loyer indexé équivalent à 12.000 euros de 2005.

- A l'issue du bail, en 2030, le preneur doit remettre la construction libre d'occupation au bailleur, sans indemnisation.

Entre temps, l'immeuble a été construit comme prévu dans le bail et mis en copropriété. C'est cette copropriété qui demande en 2005 à la collectivité publique l'acquisition du terrain. La question se pose donc, pour la collectivité, de savoir à partir de quel prix il est plus rentable pour elle de céder le terrain.

La solution se trouve dans l'analyse financière des droits en présence. Si elle prend la décision de vendre, la collectivité perdra :

- Le droit de percevoir 25 annuités de 12.000 € (valeur 2005)
- Le droit de devenir propriétaire, soit d'un immeuble de 20 logements en 2030, soit d'un terrain à bâtir de 2.000 mètres carrés s'il s'avère alors plus rentable de démolir la construction.

En contre partie, la collectivité disposera tout de suite du produit de la vente, ce qui lui permettra de se désendetter d'autant puisque, comme presque toutes les autres collectivités publiques, celle-ci est endettée. On fera l'hypothèse que le coût de son endettement est en moyenne de 2,5% hors inflation.

Le premier droit de la collectivité est facile à mesurer, c'est l'actualisation à 2,5% de 25 annuités de 12.000 € soit environ 230.000 €

Le deuxième droit, celui de récupérer la propriété de l'immeuble dans 25 ans nécessite deux évaluations parallèles, car on ne sait pas s'il vaudra davantage comme immeuble bâti ou comme terrain à bâtir encombré à démolir. Dans les deux cas, il est parfaitement impossible de prévoir où en sera le cycle de l'immobilier dans 25 ans, si le quartier aura pris de la valeur ou en aura perdu, s'il y aura eu une grave crise économique ou au contraire une expansion radiieuse. Dans le doute, on est obligé de faire l'hypothèse d'une situation économique similaire à celle du jour de l'évaluation.

Dans la première hypothèse, il s'agira d'un immeuble de moyen standing vieux de 55 ans et il faut commencer par rechercher la valeur des logements de ce type construits au début des années 1950 dans le quartier. On y trouve de nombreux exemples avec des prix de l'ordre de 3.200 € / m². Comme les surfaces des logements vendus s'expriment en m² utiles on convertit les 2.000 m² de plancher HO de l'immeuble en 1.800 m² utile pour calculer sa valeur : 3.200€ x 1.800m² = 5.760.000€. Il ne reste plus qu'à calculer la valeur actualisée à 2,5% d'un bien de 5,76 millions d'euros qui sera obtenu dans 25 ans, soit 3,11 millions d'euros.

La seconde hypothèse (récupération dans 25 ans d'un terrain à démolir) peut être étudiée selon la même méthode. Il faut alors trouver des exemples de terrains à bâtir vendu dans le quartier. Pour l'ensemble de l'année précédente, il n'en existe que deux avec un prix voisin de 3.500€/m², ce qui ferait 3,5 millions d'euros et une valeur actualisée dans les mêmes conditions de 1,89 millions. On voit que l'on est suffisamment loin de la valeur du bâti pour juger que cette seconde hypothèse n'a pas besoin d'être étudiée plus avant.

On a donc la réponse : la valeur actuelle des droits dont la collectivité est propriétaire sur son terrain est de l'ordre de 0,23 million € + 3,11 millions € = 3,34 millions €. Si la copropriété est d'accord pour lui payer un prix égal ou supérieur, la collectivité est gagnante.

Deux remarques importantes :

- Tout d'abord, la valeur d'un terrain faisant l'objet d'un bail à construction classique, toutes choses restant égales par ailleurs, change de valeur chaque année : cette valeur augmente au fur et à mesure que l'on se rapproche du terme du bail, donc de la date à laquelle le propriétaire du terrain doit récupérer la propriété de la construction. Toute évaluation d'un tel bien qui se baserait sur l'application d'un certain taux d'abattement à la valeur du même terrain sans bail, ou sans prendre en compte la durée du bail restant à courir, serait nécessairement erronée. Inversement, et pour une raison symétrique, la valeur de la propriété de la construction diminue chaque année jusqu'à devenir nulle la dernière année du bail.

- Ensuite, la possibilité de trouver un accord où les deux parties soient gagnantes suppose que le propriétaire du terrain ait un taux d'actualisation supérieur à celui du propriétaire de la construction, ce qui est effectivement le cas s'agissant, comme dans cet exemple, d'une collectivité publique endettée

face à des propriétaires de logements plutôt âgés disposant pour la plupart de patrimoines placés en valeurs leur rapportant peu, hors impôt et hors inflation. Au contraire, la plupart de ces propriétaires de logements, lorsqu'ils étaient de jeunes actifs endettés, en cours d'accession à la propriété, avaient une valeur du temps supérieure à celle de la collectivité publique et avaient donc intérêt à acheter leur logement dans le cadre d'un bail à construction plutôt que de s'endetter encore davantage pour acheter le terrain en même temps que le bâti (voir l'encadré sur le prix du temps).

Le « bail à l'envers »

Cette seconde remarque devrait, en bonne logique, conduire à préférer au bail à construction « classique », ce que l'on appelle le « bail à l'envers ». Alors que dans le bail classique, c'est la propriété de la construction qui va au propriétaire du terrain à l'issue du bail, dans le « bail à l'envers », c'est la propriété du terrain qui va, pour finir, au propriétaire de la construction. Juridiquement, il ne s'agit pas d'une autre espèce de bail. La loi prévoit seulement que, en l'absence d'une clause du bail décidant le contraire, c'est le premier principe qui s'applique, mais il n'existe aucun obstacle ni restriction à la rédaction d'une clause prévoyant l'inverse, sans sortir du cadre du bail à construction.

Sur le plan économique la rédaction de baux « à l'envers » chaque fois que le propriétaire du terrain est une collectivité publique et le preneur une personne physique en accession à la propriété, serait bien plus logique que le bail classique au moins pour deux raisons :

Cela aurait pour effet de réduire le coût de l'endettement dans une première phase, en étalant davantage dans le temps l'acquisition de la charge foncière, sans nuire ni à la sécurité du propriétaire du terrain (garanti par la présence de la maison), ni à la liquidité du patrimoine du preneur puisque la propriété de la construction peut se vendre indépendamment de la propriété du terrain.

Mais cela éviterait surtout les longues périodes de conflit en fin de bail qui ont pour seul effet de nuire à la pérennité de la construction. En effet la durée de vie d'une construction dépend largement de son entretien et de la réalisation de travaux confortatifs que les propriétaires seront nécessairement tentés de ne pas faire correctement, en dépit de toutes les clauses du bail pouvant les imposer, s'ils savent qu'ils vont devoir l'abandonner.