

4 Bases de données : la boîte à outils de l'expert du 3^e millénaire



Jean-Jacques MARTEL,
codirecteur du master 2 ICEU
université de Lille 2,
professeur à l'ICH, expert de
justice,
expert foncier, CNEJ/IFEI/
IFFPC



Annabelle LEBLOND,
master 2 ICEU Urbanisme
université Lille 2,
expert immobilier

1. - LES OUTILS NUMÉRIQUES NÉCESSAIRES À L'IDENTIFICATION ET À LA DÉSIGNATION DU BIEN

- A. - Le cadastre
- B. - Le serveur professionnel des données cadastrales
- C. - Les documents d'urbanisme locaux
- D. - Les bases d'informations sur les risques du sol et du sous-sol

1 - Il faut vivre avec son temps et les temps ont changé... L'expertise immobilière ne fait pas exception au principe.

Dans les années 70-80, les plus chanceux d'entre nous avaient à disposition des bases de données internes rangées sous forme de fiches papier et les plus organisés disposaient physiquement des planches de cadastre sur d'énormes portiques métalliques, bref, l'expert était un collectionneur de documents administratifs qui s'adonnait aux travaux de collage et de découpage dignes de la grande section de l'école maternelle.

Les années 2000 symbolisent l'avènement d'internet et l'accès à l'information numérique et nos pratiques s'en sont naturellement trouvées révolutionnées.

Depuis, c'est un thème récurrent tant pour la puissance publique, les statisticiens de l'INSEE, les professionnels de l'immobilier et même pour les particuliers... Il n'y a qu'à regarder le succès des magazines « économiques » lors de numéros spéciaux « immobilier de nos régions » pour se convaincre de la volonté pour tout un chacun de disposer d'informations statistiques. Il faut d'ailleurs constater l'échec des pouvoirs publics qui, bien que disposant de toutes les données, n'ont pas pu créer un outil performant, et reconnaître à la profession notariale une réussite avec la base PERVAL/BIEN.

2 - De nombreuses bases de données ont été créées, l'offre est sans limite et nous ne pouvons plus ignorer ces informations qui

2. - LES OUTILS NUMÉRIQUES NÉCESSAIRES À L'APPRÉCIATION ÉCONOMIQUE ET À LA DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE OU LOCATIVE

- A. - En macroéconomie
- B. - En microéconomie
 - 1° Les références de l'expert
 - 2° Les bases notariales Perval et BIEN
 - 3° Les références « à vendre »
- C. - Deux nouveautés : Patrim & ALUR
 - 1° La nouvelle base de données Patrim
 - 2° Les nouveaux observatoires locaux des loyers issus de la loi ALUR

nous permettent de mieux appréhender nos travaux, de justifier et de motiver nos conclusions juridiques, techniques, économiques et maintenant écologiques.

Bien sûr, ces bases de données posent des problématiques légales, culturelles et économiques :

* légale tout d'abord, puisque des règles de protection sont à respecter au travers des règles édictées par la CNIL (Commission nationale informatique et libertés) ;

* culturelle, puisqu'une bonne connaissance d'un marché est un atout jalousement gardé. Cela permet une meilleure stratégie de développement et on ne souhaite pas que la concurrence ait les mêmes atouts ;

* économique, car l'organisation et la constitution d'une telle base de données ont un coût en temps et en argent qu'il faut pouvoir répercuter sur nos honoraires ou vacations notamment en justice.

Deux catégories d'informations intéressent l'expert immobilier : celles qui concourent à l'identification et la désignation du bien à évaluer et celles qui concourent à la détermination de sa valeur vénale ou locative.

L'expert ne peut s'exonérer de ne pouvoir y accéder et elles vont renforcer l'exigence croissante du consommateur.

1. Les outils numériques nécessaires à l'identification et à la désignation du bien

A. - Le cadastre

3 - Le cadastre est un document fiscal, référençant, sous format cartographique, l'ensemble des biens immobiliers bâtis et non bâtis à l'échelle d'un territoire communal. Cette base a été créée par la Direction générale des finances publiques.

Le cadastre est depuis 2008 consultable gratuitement et sans restrictions, par internet, sur le site www.cadastre.gouv.fr¹.

La consultation du cadastre permet à l'expert de délimiter « l'assiette » du bien à évaluer et d'appréhender les caractéristiques générales de ce bien (importance du foncier et du bâti, accessibilité, enclavement, etc.). Cette consultation a de tout temps été accomplie par les experts immobiliers, mais la numérisation de cet outil permet à l'expert une prise de connaissance rapide des différentes difficultés que pourrait représenter l'évaluation du bien avant tout transport sur les lieux et ainsi de « déminer » certains points avec le mandant ou, en matière judiciaire, lors de la première réunion d'expertise.

B. - Le serveur professionnel des données cadastrales

4 - Le Serveur professionnel des données cadastrales (SPDC) a été mis en place par la Direction générale des finances publiques par un arrêté du 2 avril 2003, portant création d'un traitement automatisé d'informations nominatives.

5 - **Le contenu du serveur.** Il reprend les mêmes informations que le cadastre propose (mais sans la visualisation cartographique), tout en permettant des recherches d'informations plus poussées sur la parcelle, les titulaires de droit, les filiations de parcelles ou entre les parcelles et leurs personnes physiques ou morales.

Son avantage est qu'il indique également la ou les personnes physiques ou morales titulaires de cet identifiant. Il va même plus loin, car le serveur indique le régime de propriété détenu par cette personne physique ou morale.

Le SPDC permet aussi de rechercher les droits réels détenus par une personne physique ou une personne morale à l'échelle d'une commune.

Enfin, en cas de changement de références cadastrales par le service du cadastre, il est possible de se renseigner sur la filiation des parcelles, soit de connaître la parcelle fille (nouvelle parcelle) et la parcelle mère correspondante (l'ancienne parcelle).

6 - **L'accès restreint du serveur.** Pour des raisons de confidentialité, car les titulaires de droits réels n'ont pas à être accessibles au public, l'accès au SPDC est restreint à certains professionnels. Les personnes autorisées à interroger le serveur sont :

- les notaires et leurs collaborateurs ;
- les agents des CDIF (Centres des impôts fonciers) ;
- les agents du service du domaine ;
- les agents des conservations des hypothèques ;
- l'École nationale du cadastre, au titre de ses actions de formation ;
- les géomètres-experts.

De fait, l'expert (profession immobilière non identifiée) n'a pas accès à cet outil très performant, sauf à passer par l'intermédiaire d'un notaire ou d'un géomètre-expert.

L'accès réglementé de ce serveur semble tout à fait compréhensible et conforme à la législation informatique et libertés. Toutefois, un tel accès aux experts immobiliers et fonciers serait très bénéfique. En effet, comme le cadastre qui permet une première approche spatiale du bien à évaluer, la consultation du SPDC permet une première approche de la situation juridique du bien. Même si, de manière générale, les caractéristiques juridiques sont exposées par les mandants ou les parties à l'expertise, la consultation du SPDC donne une information fiable et complète, évitant ainsi certaines incompréhensions (par exemple, en cas de remembrements de terres agricoles où les seuls éléments connus sont en fait les parcelles mères exposées dans les actes de vente ou les donations), pallie au défaut de connaissances juridiques des demandeurs à l'expertise, notamment en cas de mesures d'expertise judiciaire où les parties sont souvent dépourvues de connaissances juridiques et immobilières, évite que certaines informations ne soient omises d'être communiquées à l'expert ou encore permet de constater certaines opportunités ou inconvénients qui pourraient influencer sur la valeur d'un bien (par exemple, la qualité du détenteur de parcelles mitoyennes liée ou non à celle du mandant).

C. - Les documents d'urbanisme locaux

7 - Les documents locaux d'urbanisme règlementent la constructibilité sur un ensemble d'un territoire, avec pour objectif premier de réglementer ce qu'il est permis de faire pour le pétitionnaire en matière d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable de travaux, etc.).

Ce règlement se trouve, dans la grande majorité des cas, dans un plan local d'urbanisme (PLU), dans un plan d'occupation des sols (POS) qui sont les anciens PLU ou parfois dans une carte communale. La majeure partie du territoire français est couverte par un plan local d'urbanisme.

8 - Les informations essentielles concernant les règles de la constructibilité, c'est-à-dire :

- le zonage du PLU ;
- le règlement du PLU ;
- le degré de constructibilité.

L'expert retiendra principalement les éléments suivants : le caractère général de la zone où se situe le bien immobilier, les constructions autorisées et interdites, et le coefficient d'emprise au sol (CES). Parfois, il peut retenir également la hauteur maximale des constructions.

Le coefficient d'occupation des sols (COS), tout comme la superficie minimale des terrains constructibles ont été supprimés² par la loi ALUR³. Il n'empêche qu'ils conserveront une utilité d'appréciation théorique.

9 - **Les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.** Les servitudes d'utilité publique sont aussi à prendre en compte par l'expert immobilier, car elles peuvent affecter la valeur vénale du bien immobilier. Il existe quatre grandes catégories de servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- les servitudes relatives à la défense nationale ;
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

1. A. 21 janv. 2008, portant création et l'ouverture au public de cette base internet.

2. Sur cette question, V. l'article de G. Bricker, *La limitation de densité, après la fin du coefficient d'occupation des sols*. : Actes prat. ing. immobilière 2014, n° 4, le point sur 4.

3. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 est entrée en vigueur le 27 mars 2014.

10 - Les plans de prévention des risques. Il s'agit du plan de prévention des risques naturels (PPRN), du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), du plan de prévention des risques technologiques (PPRT), du plan de prévention des risques miniers (PPRM), et du plan de prévention des risques de submersion marine (PPRSM).

Les documents d'urbanisme locaux sont le deuxième volet de la situation juridique du bien à évaluer. En effet, après avoir pris connaissance de la situation du bien en droit privé (détenteur, nature des droits réels détenus, etc.), la consultation des documents locaux d'urbanisme permet d'appréhender la situation du bien en droit public, c'est-à-dire de connaître les contraintes imposées par les autorités publiques et grevant le bien à évaluer (limite à la constructibilité, servitudes). Ces éléments sont également déterminants dans l'évaluation, et ce d'autant plus qu'ils ne dépendent pas de la volonté du propriétaire du bien.

Il convient toutefois d'indiquer que, si pour les grandes agglomérations et intercommunalités ces documents d'urbanisme locaux sont accessibles sur la toile, pour de nombreuses communes il faut encore se rapprocher des services municipaux afin d'obtenir ces documents d'urbanisme, services municipaux qui parfois rencontrent eux-mêmes des difficultés de transmission (quel expert n'a pas rencontré le cas où l'extrait cartographique du PLU ne peut être transmis puisque le seul exemplaire de celui-ci est accroché au mur de la mairie !). Toutefois, cette absence de lisibilité et d'accessibilité aux documents locaux d'urbanisme a été prise en compte par le législateur puisqu'une ordonnance du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (ratifiée par la loi ALUR) instaure le portail national de l'urbanisme permettant ainsi la généralisation et la centralisation de l'accès numérique à ces documents, et agrandira ainsi la famille des outils numériques de l'expertise immobilière.

D. - Les bases d'informations sur les risques du sol et du sous-sol

11 - La base d'information Prim.net des risques naturels et technologiques. La base de données Prim.net donnera à l'expert un meilleur aperçu de la situation des risques naturels qu'une servitude d'utilité publique annexée à un PLU.

Comme pour les PLU, cette base internet est bien évidemment gratuite et accessible au public. Prim.net donne pour la commune recherchée accès à la cartographique du risque de « remontée de nappe phréatique » et du risque de « retrait-gonflement des argiles ».

Prim.net fournit également de nombreuses informations par commune sur les risques naturels et technologiques, tels que par exemple une synthèse des risques sur la commune, l'information acquéreur/locataire, l'historique des différents plans de prévention des risques et des différents arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sur la commune, etc.

12 - Basol – Basias : Les bases d'informations sur les sites et sols pollués. Basol et Basias sont deux sites internet utiles à l'expert, et mis en place par le ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie. Ils référencent l'ensemble des lieux ou sols pollués. Basol référence les sites dont la pollution a été avérée de manière certaine. Quant à Basias, cette base internet référence les sites susceptibles d'être pollués, dont la pollution n'est pourtant pas avérée.

Basol référence actuellement dans sa base environ 6 000 sites et sols sur l'ensemble du territoire français et Basias référence actuellement dans sa base environ 200 000 sites et sols sur l'ensemble du territoire français.

L'information relative à la pollution du bien présente un caractère d'une grande importance et notamment dans l'hypothèse d'un changement d'affectation d'un bien soumis à la réglementation ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement). Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement (autorisation simplifiée) ou de déclaration en fonction de l'importance des risques et des inconvénients qui peuvent être engendrés. À ce titre, une base de données accessible sur le site www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr permet de rechercher les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement en activité. Cette base permet également de consulter les actes réglementaires liés à une installation tels que les arrêtés préfectoraux d'autorisation et les arrêtés complémentaires.

2. Les outils numériques nécessaires à l'appréciation économique et à la détermination de la valeur vénale ou locative

A. - En macroéconomie

13 - La Charte de l'expertise en évaluation immobilière précise : « il est nécessaire que l'expert effectue une étude de marché dans lequel le bien s'inscrit. Le contenu de cette étude de marché est plus ou moins détaillé selon la nature de l'intervention et la profondeur du marché. Selon la valeur définie, l'étude portera sur le marché locatif, sur celui de la vente ou les deux. »⁴

14 - **Les études et analyses de marché des différents groupes ou sociétés de conseil en immobilier d'entreprise.** Différents groupes ou sociétés de conseil en immobilier d'entreprise publient régulièrement des études statistiques et des analyses de marché.

Les plus connus sont sans doute ceux faisant partie du Groupe d'intérêt économique (GIE) Immostat, qui est l'un des premiers en la matière. Il comprend BNP Paribas Real Estate Transaction France, CBRE, DTZ, et JLL.

CBRE propose, par exemple, gratuitement au public des études annuelles récapitulantes l'évolution de tel marché, ainsi que des études sectorielles par métropole française comme Lille, Bordeaux, Paris, Marseille, Lyon, etc.

Ces études sont principalement axées sur l'évolution de la demande placée. Cette dernière renvoie au nombre de mètres carrés de bureaux vendus ou loués, qui ont donc été en quelque sorte « placés » entre les mains d'un acquéreur ou d'un preneur à bail.

Arthur Loyd, comme pour CBRE, publie régulièrement des études sur le marché de l'immobilier des bureaux, des commerces ou de la logistique ciblées sur certaines villes françaises comme Lyon, Lille ou Paris.

Ces différentes études permettent à l'expert, comme en matière d'identification du bien, d'avoir une première approche du marché sur lequel s'inscrit le bien étudié. Outre la consultation de ces différentes études, c'est surtout le recoupement de celles-ci par l'expert qui constitue la matière première permettant, dans une vision macroéconomique, d'appréhender les éléments essentiels composant ce marché.

4. Chapitre 3, § 2.7.

15 - **Les études et analyses de marché de la SAFER.** La SAFER publie régulièrement des études et analyses sur le marché agricole et rural accessibles sur le site www.le-prix-des-terres.fr.

Les études et analyses de marché produites annuellement par la SAFER concernent les marchés fonciers ruraux. Ces derniers comprennent : le marché des terrains à destination agricole ou viticole, le marché des forêts et des landes, friches et étangs, le marché des maisons à la campagne, le marché des espaces résidentiels et de loisirs (non bâtis), ou encore le marché destiné à l'urbanisation (terrains constructibles, équipements collectifs, infrastructures...).

En matière agricole, l'analyse macroéconomique du marché présente généralement une complexité par rapport aux autres marchés immobiliers. En effet, contrairement à la majorité des marchés immobiliers permettant la rencontre entre un vendeur et un acquéreur, le marché des biens agricoles comporte un troisième acteur, la SAFER, intervenant de façon active et par là même faussant le jeu de l'offre et de la demande. De plus, une autre difficulté apparaît puisque certains termes de comparaison retiennent généralement la qualité de bien libre d'occupation pour un bien acquis par l'exploitant. Or, l'évaluation de la valeur vénale d'un tel bien immobilier requière de retenir sa situation d'occupation effective puisque la valeur vénale correspond au prix qui pourrait être proposé par un acquéreur quelconque et non le prix qui serait proposé par l'exploitant.

Les études et analyses de marché réalisées par la SAFER permettent donc à l'expert immobilier d'analyser ce marché avec la prise en compte de cet acteur mais également de bien distinguer les valeurs libres et occupées puisque ces études reprennent cette distinction.

Enfin, dans l'approche macroéconomique de ce marché spécifique, le recoupement des données est également possible puisque chaque année un arrêté du ministre de l'Agriculture portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles est publié et est donc accessible sur le site legifrance.gouv.fr.

16 - **L'indice Notaires-INSEE.** Ces données sont mises à disposition par le notariat pour la province sur le site internet Immo-prix.com et pour la région d'Île-de-France sur le site de la Chambre des Notaires de Paris. Ces données sont issues des transactions de vente immobilière enregistrées de la base Perval et de la base BIEN.

Ces statistiques présentent l'avantage d'être détaillées par région, par département, puis souvent par commune et parfois même par quartier.

Le site [Immo-prix](http://Immo-prix.com) détaille l'information, en reprenant certaines informations issues des bases Perval ou BIEN. Par exemple, la catégorie des appartements anciens sera détaillée entre les studios, les deux pièces, les trois pièces, les quatre pièces, les cinq pièces, ainsi que l'ensemble des appartements anciens.

Le site [Immo-prix](http://Immo-prix.com) rappelle le champ couvert par les statistiques : « [...] les appartements neufs et anciens, les maisons anciennes ainsi que les terrains à bâtir ce qui représente plus de 85% des ventes de biens immobiliers [...] »

Toutes ces données vont par la suite servir à alimenter un indice, dénommé indice Notaires-INSEE.

Les indices calculés sont ainsi transmis par la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris (CINP) et par Perval à l'INSEE qui les valide, calcule l'indice et les publie.

17 - **L'indice FNAIM.** En janvier 2014, la FNAIM précisait avoir plus de deux millions de logements dans sa base de données depuis 2000. Chaque année, sa base de données s'enrichirait d'environ 150 000 logements.

À partir de sa base est publié un « indice FNAIM ». Le calcul de l'indice FNAIM se fait sur des moyennes pondérées d'indices

élémentaires calculées à partir de prix moyens issus de la base de données FNAIM.

Les indices Notaires-INSEE et FNAIM permettent d'opérer l'actualisation des valeurs vénales précédemment déterminées. En effet, certaines missions d'expertise ne sollicitent qu'une actualisation de valeurs vénales déterminées dans un véritable rapport d'expertise, c'est notamment le cas des expertises réglementées relatives aux mutuelles et aux organismes bancaires. L'utilisation d'indices en matière d'actualisation de valeurs vénales doit toutefois être faite avec précaution puisque cette actualisation mathématique ne sera fiable que dans l'hypothèse où la situation aussi bien juridique que matérielle du bien n'a pas évolué.

B. - En microéconomie

1° Les références de l'expert

18 - Faute de disposer de bases de données suffisantes et accessibles, l'expert immobilier doit créer ses propres bases de données.

La problématique de la conception et le coût de la mise en œuvre sont des obstacles indéniables à la création de tels outils internes... Il n'y a pas un seul marché mais des marchés, qu'ils soient foncier, d'activité, commercial... en valeur vénale ou locative !

De ce fait, quelle logique retenir ? Faut-il trier les données selon leur usage, selon leur secteur, selon leur catégorie ? Quels sont les éléments prépondérants qui doivent être mis en avant ?

Cette problématique de conception renvoie à une difficulté pratique et récurrente qui est celle de la pertinence et de la fiabilité des données. Les différences de définition, d'interprétation peuvent porter à confusion et remettre en cause la fiabilité même de la base de données créée.

Dans notre cabinet, nous avons mis en place une base de données pour les valeurs locatives considérant que peu de références étaient accessibles par ailleurs et surtout que la durée de vie « théorique » d'une référence locative commerciale correspondait à la durée du bail en cours plus un renouvellement soit une bonne dizaine d'années ce qui rentabilise l'investissement initial.

Volontairement, nous avons associé nos confrères du ressort de notre cour d'appel à ce projet, cela a permis de mieux nous connaître et de disposer d'un plus large approvisionnement d'information.

Nous avons fait le choix d'une présentation comprenant quatorze colonnes permettant de recenser les principaux éléments des baux commerciaux pouvant servir de points de comparaison pour la détermination de valeurs locatives. Ce tableau comprend notamment les catégories suivantes :

- source : il s'agit de la nature du document à partir duquel l'expert a extrait la référence ;
- date : catégorie reprenant la date d'effet du bail, sa nature (nouveau bail, renouvellement amiable ou judiciaire, déplaçonné ou non) ainsi que la durée contractuelle de ce bail ;
- ville et adresse : il s'agit de deux catégories distinctes permettant de faciliter la sélection géographique des références ;
- destination : cette catégorie est scindée en deux colonnes, l'une relative à la catégorie de la destination contractuelle (ex : TC : tous commerces, CHR : café/hôtel/restaurant, EP : équipements de la personne), l'autre reprend la destination contractuelle précise du bail et éventuellement l'enseigne d'exploitation ;

– surface : cette catégorie est reprise en deux colonnes, l'une indiquant la surface métrique et l'autre précisant le type de surfaces (ex : UPB : utile pondérée boutique, U : utile, LC : loi Carrez) ;

– loyer : cette catégorie est également divisée en deux colonnes, l'une indiquant le loyer monétaire et précisant s'il s'agit du loyer initial ou du loyer actualisé et l'autre reprenant l'indice d'actualisation ;

– autre : colonne permettant d'indiquer toute spécificité comme la répartition des principales charges locatives, l'implantation en angle de rue, etc.

Par exemple, la base exposée comprend un millier de références ce qui est largement suffisant pour pouvoir travailler en sécurité dans notre région. Bien sûr, elle n'est pas suffisante pour l'évaluation de biens atypiques ou monovalents et cela ne nous dispense pas de rechercher des informations par tous autres moyens.

Il est évident que l'évaluation d'un camping nécessitera l' rapprochement avec des spécialistes de cette branche d'activités et il n'est économiquement pas envisageable de créer des bases de données spécifiques pour de tels biens.

19 - La numérisation des outils de l'expert ne concerne donc pas uniquement les bases de données mises en place par des organismes publics, des groupes ou sociétés de conseil immobilier ou par les professions ou organismes réglementés. L'expert lui-même, par sa collecte de termes de comparaison, est détenteur d'éléments assez pertinents pour établir et construire ses propres bases de données.

Toutefois, la confidentialité de certaines informations, voire tout simplement les problématiques de stockages et de classements des actes desquels sont issues ces informations peuvent parfois induire que ces éléments ne sont pas assez précis, vérifiables, ou, dans le cadre de procédures judiciaires, ne sont pas assez soumis à la contradiction des parties et pourraient ainsi être remis en cause. Les bases de données établies par les experts sont donc encore à l'état de version beta devant être améliorées.

Bien sûr, certains de nos aînés ne nous ont pas attendus pour tenter l'expérience, il semble toutefois utile de rappeler aux plus jeunes de profiter de l'évolution de la technique numérique pour améliorer les essais déjà entrepris. Notre capacité à rassembler et à partager les informations dont nous disposons symbolisera également la professionnalisation de notre métier.

2° Les bases notariales Perval et BIEN

20 - La loi n° 2011-331 du 28 mars 2011, relative à la modernisation des professions judiciaires ou juridiques et certaines professions réglementées, a révolutionné l'alimentation des bases de données immobilières. Depuis cette loi, les notaires ont l'obligation légale de transmettre les informations relatives aux mutations d'immeubles à titre onéreux. Cette obligation est d'ailleurs rappelée à l'article 6.3 du règlement national des notaires approuvé par arrêté en date du 21 juillet 2011 (*Journal Officiel* du 29 juillet 2011) : « *Le notaire doit alimenter sans délai toute base de données existant en vertu des lois et règlements en vigueur.* »

21 - **L'enregistrement de chaque transaction dans une des deux bases notariales.** La base BIEN existe depuis plus de quinze ans et collecte les actes de mutations enregistrés par l'ensemble des études notariales d'Île-de-France. Elle est gérée par l'association à but non lucratif Paris Notaires Services (PNS), qui a pour but de gérer et de développer la base de données, ainsi que d'en diffuser les données. Cette base enregistre chaque année environ 200 000 nouvelles transactions, et comporte aujourd'hui plus de deux millions de références.

La base Perval a été créée en 1990 et collecte les actes de mutations enregistrés par l'ensemble des études notariales de province. Elle est gérée par la SA Perval, qui, comme le PNS, a pour but de gérer et de développer la base de données, ainsi que d'en diffuser les données. Cette base enregistre chaque année environ 640 000 nouvelles transactions, et comporte aujourd'hui plus de dix millions de références.

Le vendeur ou l'acheteur de la transaction immobilière a la possibilité de refuser à ce que la transaction apparaisse dans la base.

22 - **Le contenu de l'information éditée dans la base.** Le notaire doit renseigner plusieurs informations obligatoires qui sont précisées par la base de données.

Certaines données générales sont obligatoires. Le notaire doit renseigner la référence de l'immeuble, la nature de la mutation, indiquer les comparants avec l'identification des vendeurs et des acquéreurs, leur qualité. Il doit ensuite indiquer le type de propriété (pleine propriété, nu-propriétaire, indivision, etc.), le type de bien, la propriété jouissance (occupation, confusion qualité locataire/propriétaire), le prix (base TVA, l'éventuelle valeur des immeubles, l'éventuelle commission d'agence ou honoraires de négociation ou encore l'éventuel viager), ainsi que la déclaration fiscale/plus-values (taux de TVA appliqué, taxe de la publicité foncière).

Certaines données sont à renseigner selon qu'il s'agisse :

– d'un appartement : la nature de l'acte, la désignation (type d'appartement, nombre de pièces principales, surface habitable en mètres carrés, nombre de chambres de service, nombre de salles de bain, nombre de parkings, étage, usage de l'appartement, époque de construction, présence d'un ascenseur, nombre de caves) ;

– d'une maison : la nature de l'acte, la désignation (type de maison, nombre de pièces principales, surface habitable en mètres carrés, nombre de salles de bains, nombre de garages, nombre de niveaux, usage, époque de construction) ;

– d'un terrain : usage du terrain, bâtiment à démolir, viabilité, superficie du terrain ;

– d'un bien agricole : la désignation (type de bien agricole, bâtiment à usage d'habitation, bâtiment à usage d'exploitation, superficie des parcelles bâties avec le sol, terres agricoles, superficie totale des terres, bois, superficie totale des bois) ;

– d'un bien viticole : bâtiments d'habitation et d'exploitation, surface totale bâtie, vignes, surface des vignes, cépage, vin AOC (Appellation d'origine contrôlée), vins VDQS (Vins délimités de qualité supérieure), vins VQPRD (Vins de qualité produits dans des régions déterminées), appellation, marque, terres à vignes, terres en zone appellation, surface des terres à vignes, présence de bois).

L'expert immobilier n'a malheureusement pas accès à cette base. Les personnes ayant principalement accès à la base relèvent du notariat. Les chercheurs, les étudiants et les professionnels peuvent avoir accès aux données dans le cadre de prestations payantes.

C'est d'autant plus dommage que la profession notariale ne pratique pas habituellement l'expertise immobilière et la Charte de l'expertise limite même la possibilité d'expertiser un bien par un notaire dans le cadre d'un acte de son ministère.

Il est d'ailleurs exceptionnel de constater l'emploi des références PERVAL dans un travail d'évaluation notarial... sans doute que l'avis rendu est plus souvent instinctif que méthodologique et que le caractère payant de la consultation est un obstacle pour un travail rarement facturé à sa juste valeur.

3° Les références « à vendre »

23 - Les différentes bases de données servant à l'évaluation reflètent le marché des biens effectivement transactés et assurent ainsi une certaine sécurité des termes de comparaison utilisés dans l'évaluation. Toutefois, lorsque les bases de données ne comportent pas de références permettant d'établir la comparaison avec le bien étudié, une alternative consiste à consulter les annonces de biens similaires à vendre sur le secteur concerné. En effet, l'ensemble des annonces de biens à vendre constitue en quelque sorte une immense base de données mais dont l'utilisation requière quelques précautions. Enfin, les éléments nécessaires pour établir la comparaison avec le bien étudié ne sont pas toujours précisés dans ces annonces, on pense bien évidemment au prix qui peut être accessible uniquement en contactant directement l'agence immobilière, mais d'autres éléments peuvent également être manquants comme par exemple la surface, l'implantation géographique précise du bien, l'époque de construction, etc.

Outre ces considérations d'ordre matériel, il convient également d'exposer que l'étude des références à vendre peut présenter une difficulté majeure : le fait que le bien ne soit pas effectivement vendu. En effet, le prix de vente retenu pour l'évaluation et exposé dans les annonces lors de la rédaction du rapport d'expertise est susceptible d'être modifié (et en général minoré). Ce prix ne reflète donc pas exactement le marché économique qui est le résultat de la rencontre de l'offre et de la demande puisqu'ici seule l'offre est représentée.

Toutefois, l'étude des références à vendre permet d'appréhender la tension du marché duquel dépend le bien étudié. En effet, si l'expert constate que de nombreux biens sont mis en vente sur le marché, il conviendra de se rapprocher des transacteurs pour savoir si cette tension du marché est le signe d'un secteur dynamique où les transactions effectives sont nombreuses ou au contraire est le signe d'un secteur non recherché pour lequel les biens restent longtemps sur le marché.

Les références à vendre peuvent être également corrigées de 10 à 30 % selon plusieurs critères d'appréciation :

- la fiabilité et la notoriété de l'agence immobilière ;
- le secteur géographique du secteur considéré ;
- la catégorie du bien concerné.

C. - Deux nouveautés : Patrim & ALUR

1° La nouvelle base de données Patrim

24 - Patrim est un nouvel outil, disponible depuis le 2 janvier 2014. Son objectif est d'ouvrir gratuitement, à une partie du public éligible, l'équivalent de la base Perval. Si l'accès à Perval est réglementé, les informations contenues sont beaucoup moins confidentielles que celle du SPDC. En effet, le montant d'une transaction immobilière pour un bien immobilier n'est pas dans l'absolu de nature strictement confidentielle, d'autant plus qu'il est possible de refuser que cette transaction apparaisse dans la base.

Le décret du 2 août 2013 (n° 2013-718) prévoit la communication, à un certain public, des informations permettant l'appréciation de la valeur vénale des immeubles à des fins administrative ou fiscale au travers de la base Patrim.

25 - **Des conditions d'accès et d'utilisation restreintes et encadrées.** Ce décret ne fait qu'appliquer l'article L. 107 B du Code des procédures fiscales, lequel dispose que : « toute personne physique faisant l'objet d'une procédure d'expropriation ou d'une procédure de contrôle portant sur la valeur d'un bien immobilier ou faisant état de la nécessité d'évaluer la valeur vénale d'un bien immobilier pour la détermination de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune ou des droits de mutation

à titre gratuit, peut obtenir, par voie électronique, communication des éléments d'information relatifs aux mutations à titre onéreux de biens immobiliers comparables intervenues dans un périmètre et pendant une période déterminés et qui sont utiles à la seule appréciation de la valeur vénale du bien concerné. »

Seules sont donc concernées les personnes qui seront amenées à justifier de la valeur de leur propre bien immobilier devant le juge de l'expropriation ou devant l'administration fiscale. Sauf dérogation expresse et justifiée, l'utilisateur ne peut y effectuer qu'une recherche de cinquante consultations sur trois mois. Au-delà, il se voit interdire l'accès au site pendant une durée de six mois.

L'ouverture de la base Patrim à certains particuliers reflète bien le paradoxe existant actuellement entre l'accès restreint aux informations, protégeant ainsi la confidentialité des transactions, et l'accès généralisé à ces bases de données permettant la transparence du marché immobilier. On comprend bien dans le cas de la nouvelle base de données Patrim le souci de permettre l'égalité des armes dans une procédure opposant l'administration (possédant l'accès aux différentes bases de données) et le particulier (dépourvu de tout accès aux bases de données permettant l'évaluation), principe de l'égalité des armes qui est une exigence du procès équitable et qui est sanctionné par les instances européennes en vertu de l'article 6§1 de la CESDH (Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales).

Toutefois, cet accès « contradictoire » ne semble à notre sens pas tout à fait à même d'assurer cette égalité des armes puisque le particulier ne détient pas les mêmes connaissances, aussi bien juridiques, urbanistiques ou encore techniques que l'administration. Bien que disposant des « outils » permettant cette évaluation, sans la maîtrise de ces outils, comment le particulier peut-il se trouver dans les mêmes conditions que l'administration pour déterminer la valeur de ce bien ? Ce raisonnement semble alors justifier l'intervention de l'expert immobilier en tant que technicien sachant utiliser ces différents outils et semble alors exiger l'ouverture de ces différentes bases de données permettant l'évaluation à cette profession afin de permettre aux particuliers de disposer des mêmes armes que l'administration dans ces procédures par le biais d'un rapport d'expertise en évaluation immobilière.

2° Les nouveaux observatoires locaux des loyers issus de la loi ALUR

26 - En matière de logement, le récent dispositif d'encadrement des loyers créé par la loi ALUR nécessite la collecte de données issues du marché locatif afin de déterminer le niveau du loyer de référence. C'est l'article 16 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi ALUR qui instaure cette collecte de données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et la mise à disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

Ces informations seront collectées auprès des agents immobiliers et des notaires implantés sur un territoire où il existe un observatoire local des loyers agréé puisqu'ils ont l'obligation de transmettre l'intégralité des loyers du parc qu'ils gèrent depuis le décret du 1^{er} août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier.

Le décret du 5 novembre 2014 fixe les procédures d'agrément et les missions de ces observatoires, toutefois il nécessite encore la publication d'un arrêté d'application.

Les observatoires locaux des loyers permettront donc la diffusion au public, et notamment aux experts, de données relatives au marché locatif des biens à usage d'habitation. Toutefois, les

données communiquées resteront du domaine de l'analyse macro-économique puisque ces statistiques seront élaborées non pas sur l'ensemble des logements de la zone concernée mais sur un échantillon sélectionné aléatoirement.

27 - **Conclusion.** Il ne suffit pas d'avoir une boîte à outils bien garnie pour réussir une expertise. Encore faut-il savoir s'en servir efficacement...

Nous ne sommes plus dans l'ère du secret, d'ailleurs l'ensemble des mutations est consultable publiquement au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Nous avons besoin d'échanger les informations, de les croiser, de les confronter. Grâce à ces observatoires et bases de données, aux évolutions technologiques, à Internet, le marché immobilier et foncier devient de plus en plus lisible.

L'accès facile et organisé aux références constitue une matière première essentielle pour de nombreux professionnels dont les experts immobiliers.

Toutes initiatives permettant une plus grande accessibilité aux données statistiques et notamment micro-économiques, contribueront à renforcer la crédibilité de nos interventions expertales,

permettront la réduction de bon nombre d'incertitudes, renforceront notre productivité tout en protégeant le consommateur final.

Mais attention, trop d'information peut tuer l'information...

Plus que jamais la valeur ajoutée expertale est nécessaire à l'évaluation immobilière et il ne suffit pas de disposer en masse d'éléments d'information ou de références pour déterminer aisément la valeur économique d'un bien.

À la lecture des définitions de la valeur vénale, de la Charte de l'expertise, des normes internationales (RICS et REV) et du serment de l'expert de justice, on ne peut qu'être confiant. Le métier n'est pas prêt d'être remplacé par un logiciel.

Ce niveau accru d'informations doit nous conduire vers une plus grande responsabilité et à n'en pas douter vers une professionnalisation de nos pratiques. ■

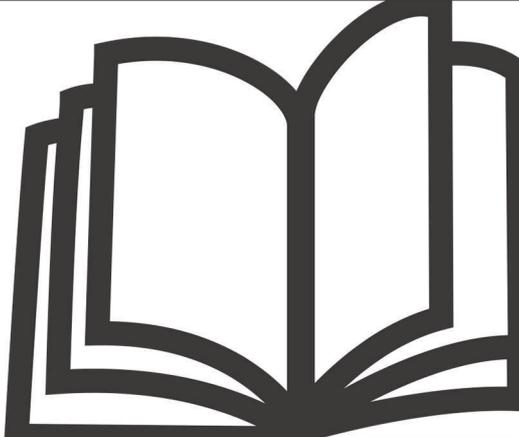
Mots-Clés : Expertise - Outils - Bases de données - Appréciation de la valeur vénale ou locative

Immobilier - Statistiques - Bases de données - Bases BIEN et Perval

Vente d'immeuble - Prix - Valeur vénales - Bases de données

PENSEZ-Y

*Toute votre librairie en
Droit immobilier disponible sur
www.boutique.lexisnexus.fr*



552/0348/ICS/PARIS (STOCKPHOTO.COM)




LexisNexis®