

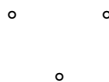
## **Pour une prise en compte de l'occupation dans l'approche de la valeur de réalisation des logements propriété des bailleurs sociaux sous projet de vente à leurs occupants.**

*Hughes BRAULT - Directeur des activités Institutionnels*

Les bailleurs sociaux sont couramment confrontés au besoin de produire une estimation d'une fraction de leur patrimoine, à l'instar de tout acteur économique s'interrogeant sur la valeur de ses actifs : apport d'immeuble, projet d'acquisition, projet de cession « en bloc », projet de cession auprès de ses locataires...

Ces estimations sont souvent produites par les services internes des bailleurs sociaux, qui rapprochent leurs appréciations de celles également réalisées par France Domaine. Dans un cas comme dans l'autre, les logements objets de cette estimation sont spontanément insérés sur le marché résidentiel, sans que leurs spécificités semblent réellement prises en compte.

- Or, ces spécificités sont considérables. Au-delà d'un premier constat : « il s'agit effectivement de logements », il importe de relever **les éléments objectifs qui constituent les spécificités des logements propriété des bailleurs sociaux** (conventionnement, restrictions de la faculté d'aliéner du bailleur, nature de l'occupation...). Ce sont ces éléments que nous rappellerons dans un premier temps. Cette description sous forme de simple recensement est la première étape pour approcher la réalité de ce marché.
- Il conviendra dans un deuxième temps de constater que ces spécificités ont une incidence sur la valeur de réalisation des logements occupés propriété de bailleurs sociaux. Pourrait-on en effet recevoir une expertise de logements propriété d'un bailleur social qui ne prenne pas en compte la réalité de ses spécificités ?
- Nous serons alors conduits à proposer des **compléments méthodologiques aux pratiques actuelles d'estimation de logements propriété des bailleurs sociaux sous projet de vente aux occupants en intégrant une prise en compte de l'occupation.**



## I. LES SPECIFICITES DES LOGEMENTS PROPRIETE DES BAILLEURS SOCIAUX DANS LE CADRE DE LA VENTE DITE « A L'OCCUPANT »

Les principales spécificités des logements propriété des bailleurs sociaux impactant sur le montant de l'estimation de leur valeur vénale sont ici présentées par ordre croissant d'importance :

- Le principe posé par le législateur de la captation d'une partie de la plus value réalisée par l'acquéreur dans les cinq années qui suivent la vente ;
- En raison de l'application de conventionnements APL durables, la nature sociale de l'occupation et le faible montant des revenus produits par les logements,
- La faible liquidité des logements, certes occupés mais également libres, liée à la réglementation encadrant les ventes de logements propriété des bailleurs sociaux (*cf. en annexe les articles L 443-7 et suivant du CCH, notamment l'article L443-11*), induisant des restrictions considérables à la faculté d'aliéner du bailleur.

Ces dispositions créent un régime particulier, détaillé ci-dessous, pesant inévitablement sur le niveau de l'estimation des biens concernés. Notre objectif n'est évidemment en rien d'interroger leur logique mais bien de montrer que ces dispositions doivent désormais être davantage prises en compte au niveau de l'estimation des biens qui en font l'objet.

### a) La captation d'une partie de la plus value réalisée par le locataire dans les cinq années qui suivent la vente :

Ce principe est établi par l'article L443-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, rédigé comme suit :

*« L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.*

*Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le vend dans les cinq ans suivant cette acquisition :*

*- si le prix de revente est supérieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition ;*

*- si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme représentant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.*

*Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.*

*Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.*

*A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »*

Ces dispositions ont pour fondement l'assurance donnée aux bailleurs sociaux que les décotes consenties à leurs locataires, le cas échéant, dans le but de favoriser l'accession de ceux-ci à la propriété permettront effectivement **l'accomplissement du « parcours résidentiel » et ne viendront pas encourager un comportement spéculatif.**

Elles écorrent au passage l'une des motivations de la majorité des acquéreurs d'un logement : la réalisation à terme d'une plus-value. Ce faisant, elles pèsent sur l'estimation des biens objets de cette disposition.

Pour mémoire, on relèvera ici que l'article L443-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation encadre le principe de captation d'une partie de la plus value de points également spécifiques :

- ✓ d'une part, l'instauration d'une forme de droit de préemption au bénéfice du bailleur social,
- ✓ d'autre part, l'obligation de soumettre un logement qui viendrait à faire l'objet d'une location au plafonnement des loyers,

et l'on notera que l'ensemble de ces dispositions doivent être reportées dans l'acte de vente « à peine de nullité ».

#### b) Le poids du conventionnement APL :

Les conventions APL créant les loyers d'habitation réglementés sont d'une grande hétérogénéité et ne seront pas recensées ici. Dans leur principe, elles emportent la fixation de montant de loyers et de revenus plafonnés. En outre, le montant des loyers, par nature fixés en deça des loyers de marchés, est modulé en fonction du conventionnement mais demeure assez faiblement impacté par la localisation.

Il en résulte

- ✓ un niveau moyen de revenus par locataire nécessairement limité pour prétendre à l'accès au logement,
- ✓ un faible montant des revenus produits par les logements,

Ces deux points sont déterminants dans l'estimation de la valeur vénale de ces logements car ils induisent respectivement :

- ✓ une capacité de financement de l'occupant généralement plus faible que dans le parc non conventionné ;
- ✓ une estimation par capitalisation du revenu défavorable au propriétaire, et a priori inférieure à celle produite par comparaison.

Par exemple, un loyer mensuel plafonné à 5 €/m<sup>2</sup> capitalisé à 6% produit une valeur exprimée en €/m<sup>2</sup> est de :

$$(5 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ mois}) / 6 \times 100 = 1.000 \text{ € / m}^2 ;$$

alors que positionné à un loyer marché par exemple de 11 € / m<sup>2</sup>, pour un taux de capitalisation identique, sa valeur exprimée en €/m<sup>2</sup> devient :

$$(11 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ mois}) / 6 \times 100 = 2.200 \text{ € / m}^2.$$

#### c) La faible liquidité des logements, c'est-à-dire les restrictions à la faculté d'aliéner du bailleur.

On notera en l'espèce les principales restrictions à la faculté d'aliéner du bailleur lorsqu'il s'agit de la vente de logement à l'occupant ou bien d'un logement vacant vendu « à l'unité ».

- ✓ Les restrictions établies par le législateur concernent en premier lieu **la décision de mise en vente, la faculté d'arbitrer** : Le bailleur doit recueillir le consentement du Préfet sur son projet de mise en vente, celui-ci ayant entendu l'avis du maire de la commune concernée.

*Article L443-7*

*« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.*

*La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.*

*La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire. [...]* »

Sauf dérogation, certains biens ne peuvent faire l'objet de ce type de projet à défaut d'une ancienneté de dix ans :

*Article L443-8*

*Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.*

- ✓ Les restrictions établies par le législateur concernent également **l'acquéreur** :

*Article L443-11*

*« Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire. Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants.*

*[...] 3<sup>ème</sup> alinéa : Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de logements de l'organisme dans le département par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert à toute autre personne physique ou à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et qui est agréé à cet effet par l'autorité administrative. »*

Elles réduisent considérablement la faculté de vendre le logement d'une part, mais également, par voie de conséquence, l'écoulement prévisible des ventes par rapport à des logements non conventionnés.

En appui de ce qui précède, il doit être ici rappelé que le locataire en place bénéficie

- d'une part d'un puissant droit au maintien dans les lieux à vie, auquel seules quelques exceptions portent atteinte (application de la clause résolutoire, revenus nettement supérieurs aux plafonds...);
- d'autre part d'un encadrement des hausses de loyers.

- ✓ Enfin, ces restrictions à la faculté d'aliéner sont étendues à **l'encadrement du prix de vente** :

*Article L443-12*

*« Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.*

*Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.*

*Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation. »*

Quelle que soit la pertinence de l'estimation produite par France Domaine, quelle que soit l'ampleur de la fourchette dans laquelle le prix de vente doit être positionné, la mise en œuvre de cette procédure constitue en elle-même une contrainte importante.

## II. L'INCIDENCE DES SPECIFICITES DES LOGEMENTS PROPRIETE DES BAILLEURS SOCIAUX SUR LEUR VALEUR DE REALISATION

### a) Rappel sur la « valeur de réalisation » :

Elle se rapproche de la définition de la « valeur vénale », terme que nous préférons ne pas employer ici, s'agissant de logements qui ne sont pas « *proposés à la vente dans des conditions de marché* ». La vente en lot par lot de logements propriété de bailleurs sociaux constitue en effet un micro-marché, généralement étudié à travers la globalité du marché résidentiel de la zone géographique concernée.

Ces notions restent toutefois proches. En effet, selon la Charte de l'expertise en estimation immobilière, la valeur vénale est définie comme suit :

*La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :*

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai, que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle.

En outre, il est précisé :

*Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).*

*La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :*

- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants. [...].

Il ressort de tout ceci une correspondance indispensable entre la valeur à déterminer et la réalité du marché dans lequel s'insère le bien objet de l'estimation. Quel serait en effet le sens d'une estimation qui ne pourrait quasiment pas se réaliser ?

Or, c'est bien ce qui est constaté à l'occasion de ventes de logements implantés sur des secteurs immobiliers tendus (*ex. en zone A, couvrant l'agglomération parisienne, le Genevois français et une partie de la Côte d'Azur*). La valeur libre de ces logements est positionnée à un tel niveau que les locataires en place sont, pour la plus grande partie d'entre eux, dans l'incapacité de se porter acquéreurs du logement qu'ils occupent, en dépit des remises importantes qui peuvent leur être consenties par le bailleur, désireux de faciliter l'accession à la propriété d'une partie de ses locataires....

### b) Rappel sur les facteurs constitutifs de la valeur de réalisation d'un bien

La doctrine reconnaît divers facteurs de la valeur, présentés synthétiquement ci-dessous :

- la situation,
- les facteurs physiques (terrain et construction)
- les facteurs économiques (utilité, rentabilité, fonctionnement du marché, contexte local...)
- les facteurs fiscaux,
- les facteurs juridiques (droit de propriété, urbanisme, droit des baux, copropriété...)

Ce dernier point est ici déterminant. Il fonde couramment la « décote » pour occupation (cf. 3<sup>ème</sup> paragraphe de la définition de la valeur vénale selon la charte de l'expertise en estimation immobilière). Or, il a de toute évidence vocation à intégrer les spécificités des logements propriété des bailleurs sociaux rappelés ici en trois points :

- la captation d'une partie de la plus value... ;
- la nature sociale de l'occupation, le faible montant des revenus produits par les logements ;
- la faible liquidité des logements et les restrictions à la faculté d'aliéner du bailleur.

Notre question ultérieure est donc celle de la prise en compte opérationnelle des influences de ces facteurs juridiques sur la valeur des logements propriété des bailleurs sociaux. Comment apprécier leur impact au-delà de la simple décote généralement proposée de manière assez empirique ? Peut-on affiner les critères de positionnement de celle-ci ?

### III. PROPOSITION DE COMPLEMENTS METHODOLOGIQUES AUX PRATIQUES ACTUELLES D'ESTIMATION DE LOGEMENTS PROPRIETE DES BAILLEURS SOCIAUX

Dans le cadre d'estimations produites dans la perspective d'une commercialisation de logements au locataire, les éléments d'opportunité ne seront pas ici évoqués, relevant davantage de la démarche

- au niveau du patrimoine, de l'étude d'arbitrage,
- au niveau de chaque opération, d'une étude de commercialisation, plutôt que de la démarche d'estimation dont il est ici question.

Avant d'en arriver à la question de l'estimation et par voie de conséquence au positionnement effectif du prix de vente, le bailleur se sera assuré que tous les paramètres de sélection des opérations susceptible de faire l'objet d'une vente au locataire auront bien été étudiés. Concrètement, il aura eu à cœur de s'assurer la faisabilité de l'opération d'un point de vue

- social (vie de l'immeuble n'appelant pas de réserve particulière),
- technique (normes d'habitabilité, prise en charge des grosses réparations...),
- financier (inventaire et remboursements des prêts, modes de garantie...) et administratifs (réservataires, mode de détention, mode de division, diagnostics...).

#### a) Rappel sur les méthodes d'estimation reconnues explicitement par la Charte de l'expertise en estimation immobilière :

- ✓ Approche par comparaison directe :

La grande majorité des estimations produites actuellement se fondent essentiellement sur cette approche et assurent ainsi une indispensable corrélation entre un marché donné et le bien objet de l'estimation. En revanche, cette approche se révèle souvent insatisfaisante car elle ne prend en compte les spécificités de ce bien qu'à travers une décote fixée subjectivement à partir de motifs variant selon la sensibilité du rédacteur :

- prise en compte de « l'occupation » ;
- prise en compte de l'intention du bailleur qui entend faciliter l'acquisition par ses locataires ;
- prise en compte du niveau moyen supposé de ressources de ceux-ci ;
- ...

En outre, cette méthode se révèle délicate à appliquer les marchés tendus, où la valeur libre des logements se trouvera éloignée du seuil de prix maximum qu'une large majorité de locataires pourra supporter en termes de coût d'acquisition. Quel serait alors le sens d'une estimation ne pouvant se traduire par une vente effective ?

Enfin, on rappelle pour mémoire que le marché des « ventes HLM » est trop étroit, sauf exception géographiquement très circonscrite, pour permettre de constituer une base de comparaisons sérieuses : il représente à ce jour quelques 6.000 ventes par an, à rapprocher des 800.000 logements neufs ou anciens vendus en France de Avril 2010 à fin Mars 2011, ou des 4,5 M de logements propriété de bailleurs sociaux.

- ✓ Approche par capitalisation ou actualisation d'un revenu :

Du fait de l'application du conventionnement, ces deux approches sont ici à intégrer dans une optique de vérification, davantage que comme méthode de positionnement d'un prix.

- ✓ Les autres méthodes d'évaluation, notamment celles par le coût de remplacement, ne sont utilisées que de manière exceptionnelle, à titre de recoupement.

**b) Proposition d'une méthode complémentaire spécifique, fondée sur la prise en compte des caractéristiques de l'occupation :**

Les éléments proposés ci-après sont le fruit de l'expérience d'une équipe qui agit notamment pour le compte de bailleurs sociaux depuis 1982.

Cette équipe, constatant que certaines spécificités des logements propriété de bailleurs sociaux impactaient la valeur de ces logements (*cf. aspects juridiques tels : captation d'une partie de la plus value, nature sociale de l'occupation, revenus locatifs plafonnés, faible liquidité des logements, restrictions à la faculté d'aliéner*), a souhaité affiner la prise en compte de ces facteurs de la valeur. Ses propositions sont détaillées ci-après.

**1. Points observés relatifs à l'ACCES AU FINANCEMENT :**

Les gestionnaires de logements conventionnés APL sont règlementairement tenus de produire à échéance régulière des « Enquêtes ressources » auprès de leurs locataires, permettant d'obtenir une image détaillée de la vie de leurs opérations sur de nombreux item. Elles rassemblent des données précieuses sur lesquelles nous appuyons notre étude, associées aux différentes charges. Dans le cadre d'une stricte application des recommandations de la CNIL et des dispositions légales applicables en l'espèce, il s'avère intéressant d'analyser ces données.

**ELEMENTS DE CONTEXTE, RELATIFS A LA VIE D'UN SITE DONNE**

- Niveau d'occupation
  - Etat de la vacance (*globale mais également par typologie et élévation, vacance moyenne des 3 dernières années*)
  - Taux de rotation
  - Rang d'occupation
  - Ancienneté : proposition de catégories (ex. : - de 2 ans, de 2 à 5 ans, de 5 à 10 ans, + de 10 ans...) et ventilation en nb et %, rapprochement par typologies, élévation...
  - Sur / sous occupation
- Loyers :
  - Loyer global annuel (effectif / théorique),
  - Loyers métrique par typologie et par élévation (maximum, minimum, moyens, globaux)

**ELEMENTS DIRECTEMENT RELIES A LA PROPENSION A L'ACQUISITION DES LOCATAIRES**

- Impayés (nombre, montants, ancienneté) : Par hypothèse, on considère qu'un niveau d'impayé supérieur à 3 mois est a priori incompatible avec une acquisition
- Population locataire :
  - Age : Certains locataires, quelle que soit leur solvabilité, auront des difficultés à se financer en raison de leur âge. En effet, le coût et durée du crédit rendront généralement plus difficile l'accès au crédit pour les populations en âge avancé, si bien qu'il peut s'avérer intéressant d'opérer une ventilation par tranches d'âge en fonction des facilités d'accès au crédit. Globalement, il semble que l'accès au crédit soit plus aisé pour les tranches d'âge les plus actives et celles susceptibles d'avoir constitué un certain capital (*ex. < 25 ans, de 25 à 60 ans, de 60 à 75 ans, > 75 ans...*).
  - Situation par rapport à l'emploi : actif / actif CDD / inactif / chômage / retraite. Par hypothèse, on considère que des personnes sans revenus réguliers à moyen terme n'ont pas accès au crédit au moment de notre étude. En l'espèce on intègre dans

cette catégorie des personnes inactives ou en situation de chômage, et retenons qu'elles sont conduites à reporter leur projet d'acquisition.

- Revenus imposables : Celui-ci doit exister pour donner un accès au crédit. L'appréciation de son montant relève davantage de l'analyse de la solvabilité (*cf. ci-dessous*).

## 2. Ratios utilisés relatifs à la SOLVABILITE :

Il est d'usage de prévoir une « remise pour occupation » au bénéfice de l'acquéreur d'un logement occupé. Afin de s'assurer de la compatibilité de celle-ci avec la solvabilité des locataires, une simulation de remboursement est pratiquée, permettant de positionner plusieurs ratios, qui constituent une aide à la décision pour l'expert.

### o **Hypothèses de simulation de remboursement :**

- Nature du financement : on retiendra généralement un prêt principal conventionné, permettant le report des aides au logement, sans apport personnel, pour une durée ne dépassant pas 20 ans et pouvons intégrer à l'occasion les dispositifs fiscaux disponibles au moment de l'étude si leur mise en œuvre se révèle aisée pour une large majorité d'acquéreurs potentiels, sur échéance de temps certaine.
- Droits de mutation et frais d'acte, selon le barème suivant (établi d'après les décisions des conseils généraux au 1er Juin 2010) :
  - 2% en raison de l'exonération des frais de mutation pour la cession de logements HLM dans certains les départements.
  - 6.2% pour les logements implantés dans les départements ne bénéficiant pas de l'exonération des frais de mutation pour la cession de logements HLM, en application des recommandations de l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière).
- Revenus : revenu imposable communiqué par le mandant actualisé sur 2010 en y appliquant 2% d'augmentation par an.

- o **Taux d'endettement** : Il permet de vérifier la capacité de chaque locataire à contracter un emprunt immobilier compatible avec ses revenus.

Il est obtenu en divisant le montant des échéances de prêt mensuel par le revenu disponible. Pour être viable et acceptable par les établissements bancaires ce taux ne doit pas dépasser les 30%.

- o **Taux d'effort** : Il permet d'apprécier l'impact net des charges nouvelles consécutives au passage de la situation de locataire à celle de copropriétaire. Il est calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{Montant des mensualités d'emprunt} + \text{Charges de copropriété}}{\text{Loyer} + \text{charges locatives}}$$

Il est le rapport obtenu en divisant le montant de la mensualité totale de remboursement d'emprunt et des charges futures par le loyer et les charges supportées par le locataire. Afin de rendre ces résultats le plus précis possible, les charges estimées de copropriété peuvent être ajoutées au montant des mensualités d'emprunt (*hypothèse de travail : le passage du statut de locataire à celui de propriétaire génère une augmentation moyenne des charges de 20%, comprenant les frais administratifs, honoraires de syndic et autres charges non récupérables sur le locataire*).

S'agissant des aides au logement, il est délicat de réaliser leur simulation sans disposer de certaines données telles : choix du financement, bénéficiaire du RSA, type de pension perçue...). Elles ne sont donc généralement pas intégrées dans ce type de calculs.

On estime, qu'outre le désir de devenir propriétaire, le candidat acquéreur effectuera un arbitrage financier entre les deux situations. Passé un certain plafond, sa décision sera inéluctablement négative.

- **Reste à vivre par unité de consommation** : ce calcul permet de constater le montant restant au foyer après y avoir retiré le budget logement. Les unités de consommation utilisées dans ce calcul sont celles déterminées par le mandant dans son extraction locative. Il est calculé de la façon suivante :

$$\frac{(\text{Revenus avant abattement actualisés}/12) - (\text{mens. de remboursement})}{\text{Unités de Consommation du foyer}}$$

**3. Détermination de la remise pour occupation :** Celle ci est établie en trois étapes :

- **Approche analytique – Constitution d'une pré-grille de prix**, permettant de projeter les résultats à l'échelle de chaque logement : détail des données d'accès au financement pour chaque logement, ainsi que des trois ratios relatifs à la solvabilité.
- **Approche synthétique - Nombre de locataires à priori solvables et finançables** : les données rassemblées permettent de déterminer un nombre de locataires
  - non seulement **finançables** : tranche d'âge / activité / absence d'impayés...
  - mais également **solvables** : revenus compatibles avec le niveau des mensualités déterminées (taux d'endettement, taux d'effort, reste à vivre).
- **Validation du niveau de remise pour occupation** : L'ensemble des données rassemblées permettent d'établir plus finement la remise pour occupation. En effet, si le nombre de locataires se trouvant dans cette situation est trop faible, une série de tests empiriques peut être lancée sur le niveau de remise pour occupation, permettant d'arriver à une validation définitive.

**4. Conséquences dans le cadre d'une estimation :**

La prise en compte des données d'occupation permet d'intégrer de nouveaux éléments d'appréciation de la validité d'une remise pour occupation.

Si la fixation de celle-ci dans le cadre d'une opération de vente au locataire relève au final de la politique du bailleur social (*stratégie de désengagement sur un site donné, mise en œuvre d'une politique d'accession...*), l'application de celle-ci dans le cadre d'estimation permet a minima de valider ou d'invalider la proposition de remise pour occupation arbitrairement fixée par l'expert, sur la base d'éléments étayés : *ex. nous constatons seulement 5% des locataires auraient théoriquement la possibilité d'acquérir le logement qui leur est proposé (accès au crédit, solvabilité...).* Dans ce contexte, nous recommandons une augmentation de la remise pour occupation dans la limite de x%, induisant une amélioration de y%....

Cet effort de précision pourra donc, en fonction des enjeux attachés à l'estimation, être conduit sur les bases qui précèdent et donner davantage de densité à la valeur vénale définie par l'expert.

Cette piste est naturellement proposée pour être amendée, complétée, et contribuer ainsi à un enrichissement de la doctrine en matière d'estimation des logements sociaux.

**TEXTES DE REFERENCES :**

- Charte de l'expertise en évaluation immobilière – 3<sup>ème</sup> édition approuvée en Juin 2006
- Code de la construction et de l'habitation – Articles L443-7 à L443-15

**CONTACTS :** Mme Mélanie BATTLE - [melanie.battle@quadral.fr](mailto:melanie.battle@quadral.fr) - Tel. : 03 87 37 77 40  
Port. : 06 82 86 15 47