



Par courrier et courriel
**Direction générale du territoire
et du logement**
Monsieur Pierre **IMHOF**
Directeur général
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne

Paudex, le 26 juin 2020
FD/cb

Méthode de calcul pour l'estimation de la plus-value - mise en consultation

Monsieur le Directeur général,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'Association des développeurs immobiliers vaudois (ADIV) regroupe une trentaine de sociétés actives dans le développement immobilier du canton de Vaud.

1. Remarques générales

Dans le cadre de la taxation de la plus-value mise en place par l'article 64 alinéa 1^{er} de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le Service du développement territorial (SDT) a collaboré avec M. Philippe Thalmann, professeur à l'EPFL, afin d'élaborer une méthode de calcul unifiée permettant d'estimer la plus-value et pouvant être appliquée à l'ensemble des cas visés par la taxe. Cette méthode doit être transparente, rigoureuse et utilisable pour des plans modifiant l'affectation de nombreuses parcelles. Enfin, l'idée est de désigner des mandataires qui seront chargés des expertises pour l'ensemble du canton, sur la base de cette seule méthode.

A titre de rappel, l'article 34 alinéa 1^{er} du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT) prévoit que l'estimation de la plus-value est faite sur la base d'une expertise effectuée par un mandataire externe, financée par le Fonds pour l'aménagement du territoire. Le mandataire externe est désigné par le service. Les propriétaires concernés peuvent demander une contre-expertise à leurs frais (al. 2). En règle générale, un mandataire unique est désigné pour traiter l'ensemble des cas de plus-value induits par une mesure d'aménagement (al. 3).

En outre, le produit de la taxe sur la plus-value est destiné à alimenter le Fonds pour l'aménagement du territoire qui doit servir en particulier à indemniser les propriétaires qui subissent une expropriation matérielle (art. 67 al. 1 LATC). Au vu des stricts critères jurisprudentiels fédéraux posés en la matière, un nombre restreint de propriétaires obtiendrait une indemnisation. Aussi, nous ne pouvons qu'espérer que l'Etat fasse preuve d'une certaine souplesse dans l'octroi de ces indemnisations.



Au regard de la législation actuelle, l'administration doit se contenter de désigner l'expert et n'a pas à se substituer à celui-ci en lui imposant une quelconque méthode, et encore moins les paramètres de cette méthode.

Cela étant dit, nous comprenons la volonté du SDT de cadrer l'expert afin d'obtenir des résultats transparents et rigoureux. Par ailleurs, l'expert devra être neutre et indépendant vis-à-vis de l'Etat. Il ne devra pas avoir d'intérêt personnel. A toutes fins utiles, nous nous permettons de relever que le Professeur Thalmann administre la société kiiz qui a notamment pour but d'évaluer la valeur de biens immobiliers et il propose, dans ce cadre, une méthode d'évaluation qu'il préconise dans son rapport.

Ainsi, l'ADIV préconise que l'expert doit rester libre dans le choix de la méthode d'évaluation, tout en ayant un cadre à respecter, comme par exemple les obligations de se référer aux méthodes d'évaluation reconnues dans la norme professionnelle Swiss Valuation Standards (SVS), d'être membre d'une association professionnelle, d'être indépendant et de justifier les chiffres et hypothèses retenus. Partant, nous rejetons le rapport du Professeur Thalmann.

2. Remarques particulières sur le rapport du Professeur Thalmann

Ch. 2.1. Définition légale de la plus-value : Il n'est pas exact de se référer à la définition contenue dans le Règlement du 22 décembre 1936 sur l'estimation fiscale des immeubles, dans la mesure où elle fait intervenir le calcul d'une valeur de rendement qui n'est pas pertinente pour les objets de consommation. Une définition de la valeur vénale/de marché existe dans la norme SVS. Cette norme a été établie de manière conjointe par les principales associations d'experts telles que la CEI, le HEV Zürich, la SVIT/SEK Schweiz, le RICS et la SIV. Il s'agit d'un document de référence pour les experts suisses.

La définition est la suivante (SVS, 3^{ème} édition, 2017) :

4.1.1 Définition de la valeur de marché

La « valeur de marché », notion centrale du secteur de l'immobilier, fait partie des critères de normalisation européenne. Elle fait l'objet d'un consensus au sein des cercles d'experts européens et revêt, au regard de la norme SVS, un caractère contraignant. La définition commune de l'IVSC, de TEGoVA et de la RICS est la suivante :

« La valeur de marché est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentant, après des actions de marketing appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte. »

La valeur de marché s'entend par conséquent du montant estimé pouvant être convenu entre deux tiers indépendants lors d'une transaction immobilière régulière. Elle représente le prix le plus vraisemblable à la date de référence correspondant au montant le plus avantageux tant pour le vendeur que pour l'acquéreur (...).



Ch. 2.3. Le potentiel d'un bien-fonds : La valeur vénale est toujours évaluée en prenant en compte la « Highest and best use value », soit avec le meilleur potentiel d'un bien fonds, étant précisé que celui-ci doit tenir compte des configurations du terrain, des possibilités concrètes et non théoriques des possibilités de bâtir. Autrement dit, les experts, en se fondant sur le best use, vont prendre en considération les possibilités de bâtir effectives et concrètes de la parcelle compte tenu de ses différentes contraintes et qualités.

Ch. 2.4. L'impact d'une mesure d'aménagement et les anticipations : L'exemple choisi du Professeur Thalmann en page 5 n'est pas réaliste. En effet, d'une part, les acquisitions des zones agricoles sont réservées aux exploitants agricoles. Aussi, le droit foncier rural limite l'acquisition des biens fonds en zone agricole. D'autre part, le développeur anticipe certes, mais pas dans les proportions imaginées dans le rapport. Aussi, les conclusions tirées de cet exemple sont extrêmes et très théoriques. Elles ne correspondent pas à l'approche d'un développeur.

Si nous comprenons la problématique de prendre en compte un prix d'acquisition juste avant la mesure d'aménagement, ce qui éluderait une grande partie de la taxe, l'absence de toute prise en compte d'un prix d'acquisition antérieur à la mesure d'aménagement du territoire est incohérente. En effet, l'article 65 al. 2 LATC relève que la plus-value correspond, à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire, ce qui implique que le prix d'acquisition doit être pris en considération.

Par conséquent, le prix d'acquisition doit être pris en compte sous réserve des cas abusifs tels qu'une transaction qui remonterait juste avant la mesure d'aménagement. La réserve des cas abusifs permettrait donc d'éviter que la taxe soit éludée.

Ch. 2.5. Terrains non construits et construits : Contrairement aux affirmations du Professeur Thalmann, quand un immeuble prend de la valeur, telle une villa, cela est dû presque uniquement à l'augmentation de la valeur du terrain et non à la valeur du bâtiment, sous réserve d'investissements très importants visant à améliorer le confort du bâtiment.

Ch. 3. Approche par comparaison avec les prix d'autres terrains : Il est compliqué de trouver deux terrains identiques, ce qui rend difficile d'appliquer cette méthode. Même à une distance de 100 mètres, la valeur de deux terrains peut fortement varier, en fonction par exemple de la vue, de la géologie, etc.

En général, l'expert déterminera une valeur du terrain et la vérifiera en appliquant cette méthode de comparaison. Autrement dit, elle est utilisée dans le cadre d'un contrôle de l'évaluation de l'expert.

Par ailleurs, nous ignorons les échantillons ainsi que les algorithmes utilisés dans le cadre du recueil des données mises à disposition par les sociétés fournissant les données hédonistes telles que Wuest & Partner, CIFI, FPPE, etc.

Enfin, par souci de transparence, il est fondamental de connaître les critères d'une méthode afin que les parties puissent, cas échéant, les discuter en cas de divergence.

Ch. 4.2. Mise en œuvre pratique de l'approche par compte à rebours : Nous ignorons les raisons qui ont amené l'auteur du rapport à arrêter le taux de marge du développeur à 15 %. En outre, il se pose la question de savoir ce que couvre ce taux de marge. S'agit-il d'un taux de marge nette ou est-ce qu'il englobe certains frais de développement ? Les notions de risque temporel, de procédure d'autorisation de construire, de commercialisation, du coût de la construction, tout autant complexes soient-elles, sont à prendre en compte. Le fait que le projet concerne une zone industrielle ou que l'acheteur acquière la parcelle pour son propre usage aura aussi une incidence sur la marge. Un taux de marge unique de 15 % n'est donc pas réaliste.

Il est relevé, dans le rapport, que l'analyse pour le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT inclut un avant-projet pour l'occupation de cette parcelle. Or, dans la pratique, il n'y a quasiment jamais d'avant-projet dans le cadre des plans généraux ou partiels de quartiers.

Ch. 4.3. Sources des données : Il est fait état que l'administration pourrait fixer des prix par m² ou m³ « typiques » selon la situation (commune, quartier) du terrain. Une telle proposition n'est pas acceptable dès lors qu'elle ne tient pas compte de l'économie de marché et biaiserait celui-ci en créant des différentiels. Partant, elle doit être rejetée.

S'agissant des taux de capitalisation « typiques » selon le type de bien immobilier, le canton de Genève les pratique, ce qui a pour conséquence de baisser la valeur des objets immobiliers et d'augmenter d'autant la plus-value. En fixant un taux de capitalisation, l'Etat aurait la mainmise sur la taxe, ce qui est contraire au texte légal.

Ch. 4.4. Variantes pour terrains destinés aux maisons individuelles ou immeubles d'habitation en propriété par étage : La valeur hédonique dans le cadre d'une extension de PPE sera très compliquée à obtenir car il est très compliqué, voire impossible que tous les copropriétaires acceptent une telle extension, ce qui rend le projet uniquement théorique.

S'agissant des cas de faible densité, la méthode hédoniste pourrait s'appliquer afin de faciliter le travail de l'expert pour des cas relativement simples. Par faible densité, nous nous référons au chiffre 13.1 de la directive NORMAT, soit les cas où le IUS est égal ou inférieur à 0.625.

Ch. 4.5. Variante pour terrains destinés à des projets complexes ou de grande envergure : La méthode DCF n'est pas satisfaisante en matière de PPE où la gestion des flux va se concentrer sur le risque de commercialisation. Le taux d'actualisation pour un projet en PPE est difficile à déterminer. Par ailleurs, la méthode de compte à rebours n'est pas aussi sommaire que le prétend l'auteur du rapport.

Ch. 5. Conclusions et recommandations : Le Professeur Thalmann relève que « l'administration peut faciliter et uniformiser des plus-values en fixant un certain nombre de paramètres pour le calcul par déduction : taux de marge typique et coûts unitaires d'équipement et de construction (par m² ou m³) selon le type de bâtiment. Ces paramètres n'ont pas besoin de varier selon la situation du bien-fonds ». A nouveau, une telle proposition n'est pas acceptable, l'administration se substitue à l'expert et ce n'est pas son rôle. En outre, une telle proposition est contraire au texte légal.

Suite à la première révision de la LAT et au redimensionnement des terrains à bâtir, les zones à bâtir vont se raréfier. Pour certains projets, la taxe sur la plus-value va se répercuter sur les coûts finaux, et sur les loyers, ce qui va à l'encontre de certaines politiques en matière de logement.

3. Conclusions

Compte tenu de nos remarques ci-dessus, l'ADIV estime que l'administration n'a pas à se substituer à l'expert en fixant la méthode et, cas échéant, les paramètres de celle-ci. L'expert doit déterminer, au cas par cas, en fonction de la typicité du terrain, de son usage, la méthode de calcul de la plus-value la plus appropriée. En revanche, l'expertise doit être cadrée. A cet effet, l'Etat devrait émettre les exigences suivantes lors de l'attribution du mandat d'expertise :

- En cas de mesure d'aménagement qui concerne plusieurs parcelles contiguës, l'expert doit utiliser la même méthode ;
- L'expert doit se référer aux méthodes reconnues dans le cadre de la norme professionnelle Swiss Valuation Standards (SVS) ;
- Le prix d'acquisition effectif dans un délai acceptable et préalablement défini avant la mesure d'aménagement doit être pris en compte, sous réserve des cas abusifs ;
- L'expert doit être membre d'une association professionnelle reconnue ;
- L'expert doit être indépendant et neutre vis-à-vis du mandant (il faudrait veiller à ce qu'il y ait des tournus entre les experts) ;
- La méthode hédoniste est à privilégier en cas de IUS égal ou inférieur à 0.625 après augmentation du potentiel constructible ;
- L'expert doit motiver les chiffres et hypothèses retenus, cas échéant, avec des comparables de manière à ce que les parties puissent les discuter ;
- Dans le cas d'objets où le potentiel de développement est prépondérant (terrain nu ou avec constructions à démolir/réaffecter) et afin d'harmoniser le travail des experts, nous proposons que le propriétaire puisse remplir un formulaire type structurant les données de son projet (surfaces, volumes, ratios des coûts, prix de vente, loyers, etc.) qui serait transmis préalablement à l'établissement de l'expertise.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur général, à l'assurance de notre considération distinguée.

ASSOCIATION DES DEVELOPPEURS IMMOBILIERS VAUDOIS

Le président

Le secrétaire général



Gustave Muheim



Frédéric Dovat