

E. MICHEL

L'amortissement des propriétés bâties

Journal de la société statistique de Paris, tome 84 (1943), p. 113-119

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1943__84__113_0

© Société de statistique de Paris, 1943, tous droits réservés.

L'accès aux archives de la revue « Journal de la société statistique de Paris » (<http://publications-sfds.math.cnrs.fr/index.php/J-SFdS>) implique l'accord avec les conditions générales d'utilisation (<http://www.numdam.org/conditions>). Toute utilisation commerciale ou impression systématique est constitutive d'une infraction pénale. Toute copie ou impression de ce fichier doit contenir la présente mention de copyright.

NUMDAM

Article numérisé dans le cadre du programme
Numérisation de documents anciens mathématiques
<http://www.numdam.org/>

JOURNAL

DE LA

SOCIÉTÉ DE STATISTIQUE DE PARIS

N^{OS} 7-8. — JUILLET-AOUT 1943

I

L'AMORTISSEMENT DES PROPRIÉTÉS BATIES

INTRODUCTION

Au moment où l'on procède à l'aménagement d'un plan comptable et que l'on se décide à créer des statistiques immobilières, il nous est apparu la nécessité de préciser les termes que l'on emploie, ce qui a motivé le petit manuel que nous venons de publier sous le titre : *Évaluations immobilières*.

Mais nous avons, à dessein, laissé de côté une précision au sujet de l'amortissement, désirant en conserver la primeur pour la Société de Statistique de Paris; ce sera l'objet de cette communication.

Comme un être humain, la propriété bâtie naît, souffre et meurt.

Elle naît sous la volonté et l'effort financier d'un constructeur et d'un épargnant.

Elle vit sous la double condition d'être normale et constamment entretenue, et, dans certains cas ou à certaines époques, d'être réparée ou modernisée pour atténuer les vicissitudes résultant de sa vétusté, de sa situation ou de son affectation.

Elle meurt quelquefois de vétusté, mais dans la majeure partie des cas, parce qu'elle ne présente plus une rentabilité suffisante ou parce qu'elle est frappée par des lois ou règlements d'ordre général concernant la salubrité, l'alignement, etc.

Ses possibilités de longévité dépendent donc surtout de la nature de sa construction et de son entretien et si, pour les besoins d'une théorie sur la valeur intrinsèque, on est obligé de prévoir une époque normale de mortalité, il n'en reste pas moins vrai que, pratiquement, cette possibilité de vie est également variable.

Tout d'ailleurs dans ce domaine est variable : le prix de revient, la valeur intrinsèque, la valeur vénale et la quotité de l'amortissement.

Le *prix de revient*, qui s'entend ici, non du prix d'acquisition d'un immeuble, mais du coût de construction augmenté du prix d'achat du terrain, dépend, pour le terrain, des conditions du moment et de la plus ou moins grande rareté des emplacements ou terrains à bâtir à vendre dans le secteur choisi, et, pour la construction, de la situation économique du pays et des lois sociales en cours qui influent directement sur les salaires et par répercussion sur le coût de la construction.

La *valeur intrinsèque* dépend non seulement de l'âge de la construction, mais aussi des matériaux employés, de l'entretien et de l'affectation de l'immeuble.

La *valeur vénale* se modifie constamment sous la pression de la situation économique du pays, de la région, de la ville ou des lois qui régissent les loyers, enfin des variations de l'étalon monétaire.

En ce qui concerne la valeur vénale, nous nous permettons de vous donner le texte que nous avons publié à ce sujet dans une récente étude à laquelle nous renvoyons pour toutes les autres questions de terminologie (1).

(1) *Évaluations immobilières* (Voir *Journal de la Société de Statistique de Paris* de novembre-décembre 1942, page 227).

VALEUR VÉNALE

La valeur vénale d'une propriété est le prix qu'elle peut atteindre dans une adjudication normale. Elle est égale à la somme de la valeur vénale de la construction et de la valeur du terrain à l'époque de la vente. Dans le cas d'un immeuble échu en partage, apporté en société, ou recueilli par succession, la valeur indiquée dans l'acte ou la déclaration doit être obligatoirement la valeur vénale.

En ce qui concerne la construction proprement dite, la valeur vénale (qui est toujours inférieure à la valeur intrinsèque) dépend principalement de son revenu, de sa valeur intrinsèque, de sa situation et, pour une part variable, de circonstances particulières, dont les plus courantes sont indiquées ci-après :

— causes de dépréciation ou de valorisation des immeubles uniquement réservés à l'habitation (nombre plus ou moins élevé de loyers encore soumis à la législation limitant la hausse des loyers, ou de baux de longue durée, moyens de transport, caractère des immeubles voisins, distance des établissements d'enseignement, des promenades et des squares, tranquillité du lieu, etc.);

— causes de dépréciation ou de valorisation des immeubles comportant une partie commerciale (durée des baux commerciaux, itinéraire habituel des passants, densité de la circulation, moyens de transport, concurrence, marchés, distances des centres de réapprovisionnement, etc.);

— causes de dépréciation résultant d'un défaut de modernisme de l'immeuble et de l'insuffisance de confort; les conceptions de construction sont liées à la mode, aux nécessités économiques ou hygiéniques, aux lois de l'urbanisme et varient d'une époque à une autre, de sorte que les immeubles anciens, bâtis suivant des règles qui ne répondent plus au goût du jour (décoration extérieure, distribution, commodités diverses) encourent la désaffectation du public et subissent, de ce fait, une dépréciation plus marquée;

— causes de valorisation dues à des améliorations effectuées postérieurement à la construction ou à l'achat de l'immeuble (distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, installation du chauffage central, construction d'un ascenseur, etc.).

Elle est donc en relation étroite avec l'affectation, l'utilisation et les servitudes de l'immeuble, avec son âge, son état d'entretien, les vices possibles de la construction et du terrain, avec son genre et sa situation; elle est, en outre, influencée par la situation économique locale, régionale ou générale. Elle est régie par la loi de l'offre et de la demande et, partant, sujette à des variations incessantes.

L'expérience démontre que tout immeuble qui ne correspond pas à une nécessité incontestable et qui n'assure pas un revenu certain et durable doit subir une très forte diminution sur sa valeur intrinsèque, selon son degré d'utilité. Ainsi, les châteaux en province, considérés isolément, sont devenus invendables, car ils sont, non seulement improductifs, mais ils constituent des sources de charges parfois très lourdes.

L'appréciation de la valeur vénale d'un immeuble nécessite une estimation judicieuse de ses qualités et de ses défauts, une grande connaissance du marché immobilier de la région et une prescience des fluctuations de ce marché. Elle relève essentiellement de la compétence de l'expert qui, sans négliger les connaissances acquises par une pratique éprouvée, doit cependant faire œuvre nouvelle pour chaque espèce qui lui est soumise.

* * *

Enfin l'*amortissement*. Sans reprendre ici les différentes définitions, précisons que l'amortissement du capital immobilier est égal à l'annuité théorique nécessaire pour constituer, à l'expiration de la durée normale de l'immeuble, un capital de valeur égale à celui que le propriétaire a consacré à la construction ou à l'acquisition de la propriété.

Pratiquement, cet amortissement se décompose en **amortissement obligatoire** et en **amortissement facultatif**, c'est-à-dire une provision.

L'amortissement immobilier, au point de vue comptable, constate la dépréciation acquise de l'immeuble résultant de sa vétusté, de son affectation, etc. (amortissement obligatoire) d'une part et d'autre part la provision complémentaire pour reconstitution (amortissement facultatif). Ainsi l'amortissement obligatoire à effectuer est donc la différence entre la valeur vénale et le prix de revient ou d'acquisition de l'immeuble augmenté des frais d'achat, des frais de remise en état et des transformations effectuées.

Il peut être complété par un amortissement facultatif, ou plus exactement par une provision, pour qu'à l'expiration de l'existence de l'immeuble on puisse retrouver le capital nécessaire à sa reconstruction, mais pratiquement le montant de l'amortissement annuel est variable puisqu'il dépend des disponibilités de la société ou de l'entreprise propriétaire et peut se répartir sur un nombre d'années également variable, dont la durée est facteur du genre de la construction.

En tous cas un bilan doit faire ressortir nettement :

- 1° Le prix de revient (achat, construction, etc., c'est-à-dire tous les débours);
- 2° La valeur vénale actuelle;
- 3° L'amortissement obligatoire effectué et l'amortissement de l'année en cours;

4° La différence d'amortissement obligatoire restant à couvrir;

5° La provision ou réserve d'amortissement facultatif, c'est-à-dire la provision complémentaire de l'amortissement obligatoire.

Pour que cette opération comptable soit exécutée correctement, il est donc indispensable qu'au moins tous les cinq ans, il soit procédé à une réévaluation de la valeur vénale et, par suite, à une mise au point des écritures de la société ou de l'entreprise. Le procès-verbal de cette réévaluation devrait obligatoirement figurer dans les pièces de comptabilité qui peuvent être soumises au fisc et qui sont obligatoirement communiquées aux commissaires aux comptes pour les sociétés.

Dans un bilan normal, l'immeuble doit figurer pour sa valeur vénale réalisable et non pour des valeurs factices, des prix de revient, etc., ou pour mémoire 1 franc. Ce manque de précision étant de nature à fausser la présentation de l'actif et, par suite, à faciliter certaines manipulations financières.

L'amortissement obligatoire représente, en réalité, la différence entre les débours effectués et la valeur vénale réalisable de l'immeuble; or, dès le lendemain de son achèvement, une construction, suivant sa nature, son genre et son utilisation, perd une fraction de sa valeur comme immobilisation (1) et la valeur correspondante aux frais de revente (1), par conséquent l'amortissement doit fonctionner dès la première année.

L'amortissement facultatif qui est la réserve complémentaire destinée au remplacement de la construction peut s'échelonner sur toute la durée probable de la vie de l'immeuble, tandis que l'amortissement obligatoire qui correspond à une perte subie doit s'effectuer dans le plus court délai possible, compte tenu des disponibilités du revenu de l'immeuble.

Les paragraphes 2, 3 et 4 égalent le paragraphe 1. Les paragraphes 3, 4 et 5 tendent à reconstituer la valeur du coût de la construction des bâtiments existants.

* * *

Il ne peut être question d'un taux mathématique et fixe d'amortissement, mais, en principe, le taux afférent à l'amortissement obligatoire étant compris dans le taux de capitalisation, doit correspondre à une fraction du revenu brut foncier de l'immeuble; il peut être approximativement prévu pour une somme fixe par périodes quinquennales.

Le revenu brut foncier (1) comprend :

1° Les charges fiscales et foncières qui incombent au propriétaire;

2° Un pourcentage représentant l'annuité d'une période décennale d'entretien et pouvant varier, après la première période décennale, de 8 à 15 % du revenu brut;

(NOTA. — En dehors de l'entretien courant, les gros travaux de restauration, de surélévation, de transformations intérieures, etc. qui dépassent la fraction normale d'entretien et qui, par conséquent, ne peuvent être prélevés sur le revenu annuel, doivent être reportés sur le prix de revient.)

3° Un intérêt des capitaux engagés ou taux de capitalisation sur le revenu net, comprenant le prélèvement à effectuer pour l'amortissement obligatoire annuel prévu. Pour un particulier, les deux éléments se confondent, mais pour une société immobilière ou une entreprise commerciale ou industrielle, il y a lieu à discrimination.

La différence essentielle entre l'amortissement obligatoire et l'amortissement facultatif, c'est que seul le premier est inclus dans le taux de capitalisation et qu'il correspond à une perte subie tandis que le second n'est qu'une constitution de provision.

Pour ne pas abuser de votre temps, je vais essayer de vous présenter un exemple qui schématisera cette question.

* * *

Nous allons prendre un immeuble de rapport à affectation bourgeoise et confort moyen, construit en 1900 dans les conditions où l'on construisait à cette époque :

Terrain, 300 mètres carrés dont 240 bâtis : caves, rez-de-chaussée, six étages carrés, septième mansardé.

En 1900, le terrain aurait coûté 400 francs le mètre carré, soit	120.000 fr.
le prix de revient de la construction : 240 m ² × 850 fr. le mètre carré.	204.000
TOTAL	<u>324.000 fr.</u>

Le revenu brut foncier aurait été de 240 × 8 planchers × 12 fr.	
le mètre carré	23.000 fr.
Charges maximum 25 %, soit	5.800
Revenu net	<u>17.200 fr.</u>

En 1914, le terrain aurait coûté 500 francs le mètre carré, soit	150.000
le prix de revient de la construction à 1.050 francs le mètre carré.	252.000
TOTAL	<u><u>402.000 fr.</u></u>

(1) Voir *Évaluations immobilières*.

Le revenu foncier aurait été de $240 \text{ m}^2 \times 8 \times 15 \text{ fr. le mètre carré}$	
carré	28.800 fr.
Les charges	7.200 fr.
	<u>21.600 fr.</u>
Revenu net	
En 1939-1940, le terrain avait une valeur de 1.500 francs le mètre carré, soit	
$300 \times 1.500 =$	450.000 fr.
le prix de revient de la construction égal à 11,3 du coût 1914, soit 252.000	
$\times 11,3 =$	2.847.600 fr.
	<u>3.297.600 fr.</u>
TOTAL	

Le revenu brut foncier légal est au coefficient 4 sur la base	
1914, soit : $28.600 \times 4 =$	115.200 fr.
Les charges normales s'élèvent à 45 % dont 10 % pour	
l'annuité d'un période décennale d'entretien	51.840 fr.
	<u>63.360 fr.</u>
Revenu net	

Quant aux valeurs vénales correspondantes à ces trois époques, elles peuvent s'établir comme suit :

Estimation en 1900 (Construction neuve).

<i>Par revenus.</i>		<i>Par prix moyens.</i>	
	fr.		fr.
Revenu brut foncier	23.000	Terrain 300 mètres carrés à 400 fr. . .	120.000
Charges	5.800	Construction	204.000
	<u>17.200</u>		
Revenu net	17.200	A déduire :	
au taux de capitalisation de 6 % :	286.666 fr.	1° Immobilisation 10 %	
		bonne distribution, si-	
		tuation normale (1).	20.400
			<u>183.600</u>
		2° Frais de mutation 10 % :	
		$\frac{183.600 \times 100}{110}$	167.000
			<u>287.000</u>

Valeur vénale : 285.000 francs.

À amortir obligatoirement :	324.000 fr.
	<u>285.000</u>
	39.000 fr.

L'amortissement facultatif à prévoir serait :	204.000 — 39.000
	<u> </u>
	x années

En résumé, les réserves d'amortissement obligatoire et d'amortissement facultatif tendent à constituer le capital nécessaire pour la reconstruction de l'immeuble.

Estimation 1914 (Construction de quatorze ans).

<i>Par revenus.</i>		<i>Par prix moyens.</i>	
	fr.		fr.
Revenu brut foncier	28.800	Terrain, 300 mètres carrés à 500 fr.	150.000
Charges	7.200	Construction :	
	<u>21.600</u>	240 m^2 à 1.050 fr.	252.000
Revenu net	21.600	Abattements :	
au taux de capitalisation de 6 % :	360.000 fr.	1° Vétusté, 1900-1914 :	
		6 %	15.000
		Valeur intrinsèque	237.000
		2° Immobilisation : 12%	28.400
			<u>208.600</u>
		3° Frais de mutation, 10 % :	
		$\frac{208.600 \times 100}{110}$	190.000
			<u>340.000</u>
		TOTAL	340.000

Valeur vénale : 350.000 francs.

(1) Voir *Évaluations immobilières*.

Plus d'amortissement obligatoire, la valeur vénale étant supérieure aux débours du début et il y aurait, au contraire, à virer à la réserve pour provision d'amortissement facultatif, la réserve d'amortissement obligatoire et y ajouter la plus-value de valeur vénale. L'amortissement facultatif à prévoir serait :

252.000 — la réserve d'amortissement obligatoire

x années

Si l'immeuble avait été construit en 1914, l'amortissement obligatoire à prévoir serait de 52.000 francs (402.000 — 350.000).

Estimation 1939-1940 (Construction de trente-neuf ans).

<i>Par revenus.</i>		<i>fr.</i>	
Revenu brut foncier	115.200	Terrain, 300 m ² à 1.500 fr.	450.000
Charges	51.840	Construction :	
Revenu net	63.360	Prix revient 1939-	
au taux de capitalisation de 5 % :	1.267.200 fr.	1940	2.847.600
		A déduire :	
		1° Abattement pour	
		vétusté, 39 ans	
		(bon entret.) aba-	
		que n° 3 (1).	637.600
		Valeur intrins.	2.210.000
		2° Immobilisation :	
		45%. Nous adop-	
		tons 45 % car les	
		loyers sont sou-	
		mis aux restrict.	
		légales, ce qui dé-	
		précie l'immeuble,	
		soit.	995.000
			1.215.000
		3° Frais de mutation :	
		$\frac{1.215.000 \times 100}{128}$	950.000
			1.400.000

Valeur vénale : 1.300.000 francs.

Plus d'amortissement obligatoire, la valeur vénale étant supérieure aux débours, et comme nous l'indiquons pour 1914, un virement serait à faire, mais il est évident qu'une firme ou une société, prudente et sérieuse, continuera à faire une réserve facultative d'amortissement et à y faire figurer la plus-value de valeur vénale.

Cet amortissement facultatif à prévoir serait :

2.847.600 — la réserve d'amortissement obligatoire et la plus-value de valeur vénale

x années

Par contre, si l'immeuble avait été construit en 1939-1940, nous aurions :

<i>Revenus.</i>		<i>Prix moyens.</i>	
	<i>fr.</i>		<i>fr.</i>
Revenus libres, environ	155.000	Terrain.	450.000
Charges, 40 % (impôts fonciers		Construction.	2.847.600
supposés compris)	62.000	Abattement :	
Revenu net	93.000	Immobilisation 25%	711.600
au taux de capitalisation de 4,50 % :			2.136.000
2.066.600		Frais de mutation :	
		$\frac{2.136.000 \times 100}{128}$	1.670.000
			2.120.000

Valeur vénale : 2.100.000 francs.

(1) Voir *Évaluations immobilières*.

et, dans ce cas, avec une prévision de quarante ans pour l'amortissement obligatoire, nous aurions :

Pour la première période quinquennale :

Prix de revient	3.297.600 fr.
Valeur vénale	<u>2.100.000</u>
Somme à amortir	1.197.600 fr.

soit par an $\frac{1.197.600}{40} = 29.940$, c'est-à-dire environ 1 % du prix de revient de la construction.

Ce qui donnerait pour le revenu la répartition ci-après :

Charges foncières.	62.000 fr.
Amortissement obligatoire.	29.940
Revenu net pour le propriétaire	<u>63.060</u>
	155.000 fr.

soit un taux de capitalisation net de :

$$\frac{63.060 \times 100}{3.287.600} = 1,90 \%$$

ce qui fait voir que dans les conditions actuelles, une construction neuve n'est pas rentable.

L'amortissement facultatif à prévoir serait :

$$\frac{2.847.600 - 1.197.600}{x \text{ années}}$$

mais, pratiquement, la réserve d'amortissement facultatif ne doit pas être constituée avant que l'amortissement obligatoire soit effectué.

* *

Nous laissons à nos collègues experts-comptables le soin d'en tirer des conclusions pratiques; ce que nous avons voulu mettre en évidence, c'est que l'amortissement normal d'un immeuble doit être prélevé sur le revenu brut, dont il est, en réalité, une fraction et qu'il correspond à la perte à subir entre le prix de revient et la valeur vénale. Nous nous permettons cependant d'attirer leur attention sur ce fait que, suivant la nature et l'affectation des constructions, les données seraient variables; aussi nous insistons, une fois de plus, étant donné les directives actuelles en vue de l'aménagement d'un plan comptable, sur l'utilité qu'il y aurait, dans ce cas, à faire appel à l'expert en estimations immobilières comme conseil de l'expert-comptable et, en outre, sur la nécessité de la réévaluation quinquennale des bilans immobiliers.

* *

En résumé :

- a) Valeur réelle de bilan immobilier = valeur vénale;
- b) Réévaluation de la valeur vénale tous les cinq ans, car cette réévaluation quinquennale permettrait de serrer de plus près la vérité et de suivre les variations immobilières; elle entraînerait la revision du compte « Amortissement obligatoire » restant à couvrir et l'absorption de la provision pour amortissement complémentaire facultatif s'il y a lieu, ou inversement;
- c) L'amortissement annuel obligatoire, basé sur une durée maximum que l'on peut approximativement fixer aux quatre dixièmes de la durée totale probable de la construction, correspond à la différence entre les débours totaux et la valeur vénale. Cet amortissement doit être prélevé sur le revenu annuel de l'immeuble.
- d) Amortissement facultatif complémentaire à prélever sur les ressources de l'exploitation ou de l'entreprise, mais ne pouvant pas être appliqué à la diminution de la valeur vénale réelle et devant seulement figurer comme compte spécial d'attente. Cet amortissement constituant, en principe, la provision nécessaire pour, à l'expiration de la durée de l'immeuble, permettre ou aider sa reconstruction ou son remplacement;
- e) L'amortissement facultatif, étant une provision pour l'avenir, dépend donc des disponibilités de la société ou de l'entreprise propriétaire qui fixe librement sa quotité annuelle, tandis que l'amortissement obligatoire qui constitue une fraction du revenu normal de l'immeuble, peut seul donner lieu à une réparation de préjudice, par exemple dans le cas d'indemnités pour réquisitions militaires;
- f) Il en est de même des constructions élevées par un locataire sur terrain d'autrui et

qui, théoriquement, devraient s'amortir dans la durée du bail. En réalité, elles subsistent souvent des dizaines d'années après l'expiration du premier bail et si le locataire a fait cette construction, c'est qu'il escompte la possibilité de rester assez longtemps pour amortir ses dépenses, ou que, dans le bref délai qui résulte de son bail, il espère réaliser une opération commerciale ou industrielle assez fructueuse pour couvrir intégralement ses débours; il ne peut donc être question, au point de vue immobilier, de considérer l'amortissement intégral comme un amortissement obligatoire;

g) Les travaux de transformation, d'amélioration, de restauration et de modernisation doivent correspondre à une augmentation de la valeur locative et, par conséquence, de la valeur vénale. Mais, suivant la nature de ces travaux, le pourcentage de cette valeur vénale (même en période normale) peut varier de 30 à 70 % du prix de revient des travaux. De ce fait, il y a immobilisation de 70 % à 30 % du capital employé et par suite à prévoir, dans un délai normal, l'amortissement obligatoire de cette fraction;

h) Et pour terminer cet exposé, permettez-moi de vous rappeler que si, théoriquement, on admet pour le calcul de la valeur intrinsèque, une durée de cent ans pour une bonne construction, il faut tenir compte qu'un entretien soigneux et constant peut empêcher le dépérissement de l'immeuble pendant une plus longue durée, ce qui est une autre cause de la variation de la quotité d'amortissement, motivant et justifiant la revision quinquennale que nous proposons à la compétence de nos collègues experts-comptables et administrateurs de biens.

E. MICHEL.
