SWISS REAL ESTATE SCHOOL

Objets spéciaux et biens fonciers ruraux

> Par Thierry Diserens

L'estimation des objets spéciaux est particulièrement délicate en raison de la caractéristique de ces objets, qui souvent sont en dehors des circuits financiers et économiques. Les objets spéciaux se définissent généralement par leur usage, public ou d'intérêt général, ainsi que par leur financement et leur propriété, généralement publics ou parapublics.

La valeur de ces objets peut être de quelques centaines de milliers de francs, par exemple pour un terrain de sport ou de jeu, à plusieurs centaines de millions de francs pour une usine d'incinération ou un hôpital. Contrairement à des objets soumis au marché, l'estimation des objets spéciaux ou publics doit tenir compte des contraintes légales particulières à ces objets, de la possibilité de privatiser leur exploitation, des risques environnementaux spécifiques et des contraintes économiques.

L'estimation de biens spéciaux ou publics est principalement rendue nécessaire dans le cas de financement privé, qu'il soit partiel ou total. Ces financements peuvent se faire sous la forme de partenariat public-privé (PPP) ou de création de sociétés anonymes à capitaux exclusivement publics ou mixtes. L'intérêt de ces structures est de pouvoir recourir à des financements bancaires permettant ainsi de limiter l'endettement public. Elles sont le plus souvent utilisées dans le cas d'infrastructures publiques mais à vocation commerciale, telles que par exemple la production et la distribution d'énergie (électricité, gaz, eau), ou pour des installations intercommunales ou intercantonales (épuration, traitement des déchets).

Contrairement aux biens immobiliers classiques, la valeur d'un bien public ne peut pas se déterminer sur sa valeur de vente ou sa valeur du marché, dans la mesure où il est souvent impossible de « vendre » le bien et qu'il n'a donc pas de valeur marchande. Par contre, l'estimation de ces biens peut se faire sur le calcul de la valeur de rendement du bien, par analogie avec la valeur d'une entreprise. C'est donc souvent la valeur économique du bien (possibilité de dégager un bénéfice, risques éventuels) qui doit être déterminée.

En raison de la diversité des biens spéciaux, il est difficile d'établir des valeurs de référence ou des ratios pour leur estimation. Il est donc proposé d'illustrer la problématique de l'estimation de ces biens, en prenant trois exemples récents d'objets spéciaux, de taille différente, à savoir la construction de l'usine d'incinération des déchets urbains TRIDEL (Lausanne), l'extension de la prison de Champ-Dollon (Genève) et une déchèterie intercommunale à Savigny.