

## **DETERMINATION DE LA VALEUR D'UN BIEN IMMOBILIER**

Le calcul élaboré par la commission juridique de la CSIAS pour déterminer la valeur du bien immobilier, en Suisse ou à l'étranger, a servi de base au présent document.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être déterminée par une estimation d'un expert immobilier. Si elle n'est pas disponible, il est coûteux de la faire établir. Dans ce cas, il est possible de procéder selon les principes ci-dessous.

### **1. Bien immobilier en Suisse**

L'aide sociale peut déterminer la valeur vénale par analogie avec les prestations complémentaires :

*valeur fiscale x facteur de conversion = valeur de répartition*  
*valeur de répartition = 70% de la valeur vénale*

Le facteur de conversion est propre au canton où se situe le bien. En Valais, depuis 2006, il est de 100% pour les immeubles agricoles et de 145% pour les autres (cf. circulaire no 22 de la Conférence suisse des impôts). [http://www.steuerkonferenz.ch/downloads/kreisschreiben/ks022\\_f.pdf](http://www.steuerkonferenz.ch/downloads/kreisschreiben/ks022_f.pdf)

Exemple :

Valeur fiscale	:	Frs 400'000	
Facteur de conversion	:	145%	
Valeur de répartition	:	Frs 580'000	(400'000 x 145 : 100)
Valeur vénale	:	Frs 828'571	(580'000 x 100 : 70)

En générale, ce calcul donne des résultats adéquats. Si dans un cas particulier, cette méthode amène à un résultat manifestement incorrect, il faudra procéder à une estimation par un expert.

### **2. Bien immobilier à l'étranger**

Comme ils ne sont pas habités par le propriétaire qui demande l'aide sociale en Suisse, ils constituent une fortune qu'il convient de déterminer.

*valeur vénale = valeur fiscale x 2,5*

En général, ce calcul donne des résultats adéquats. Si dans un cas particulier, cette méthode amène à un résultat manifestement incorrect, il faudra procéder à une adaptation, en tenant compte des caractéristiques de l'objet, sa situation et du marché de l'immobilier, selon les pièces fournies par le demandeur d'aide. Les représentations consulaires de la Suisse peuvent aider dans la recherche de documents (<http://www.eda.admin.ch/eda/fr/home/reps.html>)

Lorsque le bien se situe hors de la zone de l'Union européenne, les documents officiels sont parfois difficiles à obtenir. L'estimation est alors la suivante :

Pour un bâtiment	:	<i>Nombre d'étage x Frs 10'000.- x 2</i>	
Pour un terrain	:	<i>Frs 80.-/m<sup>2</sup></i>	<i>centre d'une grande ville</i>
		<i>Frs 60.-/m<sup>2</sup></i>	<i>ou région touristique en bord de mer</i>
		<i>Frs 40.-/m<sup>2</sup></i>	<i>quartier périphérique d'une grande ville</i>
		<i>Frs 20.-/m<sup>2</sup></i>	<i>agglomération (à 50-100 km de la ville/mer)</i>
		<i>Frs 20.-/m<sup>2</sup></i>	<i>région rurale</i>
		<i>Frs 5.-/m<sup>2</sup></i>	<i>montagne</i>
		<i>Frs 1.-/m<sup>2</sup></i>	<i>terres agricoles</i>